RÉSUMÉS DES ORDRES ET MOTIFS

de la Commission de révision des loyers au mois de septembre 1988

Rent Review Hearings Board
Commission de révision des loyers

Affaire du 256, chemin Highfield, à Toronto
Appel n° C-0001-87, 21 décembre 1987

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation de délai; demande de révision pour tout l'immeuble; détermination du caractère exécutoire définitif de la décision de l'administrateur; article 73 - révision rétroactive pour tout l'immeuble.

Prorogation de la période de dépôt des demandes de révision pour tout l'immeuble. La Commission a établi que la décision de l'administrateur avait en droit "valeur exécutoire définitive" en l'affaire opposant les parties. Les locataires ont déposé des demandes de remboursement de loyer dans les jours précédant l'expiration du délai prescrit pour le dépôt par le locateur d'une demande de révision rétroactive pour tout l'immeuble. Le locateur a été informé des dispositions régissant une révision rétroactive pour tout l'immeuble et a aussitôt demandé une prorogation de délai. S'en référant aux affaires **Wardell c. Mohr** (1986) 13 C.P.C. (2d) 79 et **Laurin c. Foldesi** (1979) 23 O.R. (2d) 321, la Commission a conclu que le locateur n'avait pas satisfait au critère prescrit en n'agissant pas avec la célérité voulue et qu'il n'avait pu apporter de justifications raisonnables de son retard. Par ailleurs, se reportant à l'affaire **Wolek c. Herzog** (1984) 46 O.R. 513, la Commission a conclu que la demande ne devait pas, selon le fond du droit et l'équité, être déboutée sur la base d'une simple formalité et que le locateur devait se voir fournir l'occasion de participer au processus en justifiant les loyers exigés plutôt que d'être réduit à percevoir à vie des loyers dépréciés.

Affaire du 36, rue Sydenham, à Toronto
Appel n° C-0002-87, 21 décembre 1987

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation de délai; demande de révision pour tout l'immeuble; détermination du caractère exécutoire définitif de la décision de l'administrateur; article 73 - révision rétroactive pour tout l'immeuble.

Voir motifs de l'affaire du 256, chemin Highfield, à Toronto
Appel n° C-0001-87, 21 décembre 1987

Affaire du logement nº 9 du 319, av. Homewood, à Sudbury
Appel nº M-0004-87, 2 février 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Création d'un nouveau logement locatif - rénovation majeure

Le locateur a fait appel de la décision de remboursement de loyer du ministre en invoquant le fait que le calcul de l'écart entre le loyer exigé et le loyer maximal exigible n'avait pas tenu compte des rénovations effectuées. Le locateur a fait valoir qu'il avait transformé un studio en appartement à une chambre.

La Commission a étudié l'application de l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle aux rénovations majeures effectuées avant le 1er janvier 1987.

La Commission a déterminé qu'il y avait création d'un nouveau logement aux termes de l'article 128 et de la directive RR-9 connexe de la Commission de location résidentielle.

En conséquence, l'arrêté du ministre a été rejeté et le loyer maximal recalculé.

Affaire du 47, Phalen Crescent, à Scarborough
Appel nº C-0020-87, 11 février 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Exclusion des frais

Le locateur en a appelé d'un arrêté de remboursement de loyer en soutenant que ses frais de refinancement, le coût de dépréciation des biens loués et la hausse de ses frais d'exploitation n'avaient pas été pris en considération. La Commission a fait observer que, pour que ces derniers soient pris en considération, il devait d'abord y avoir présentation d'une demande en vertu de l'article 74. Ni les modalités de calcul du remboursement ni le montant fixé n'ont été remis en cause. L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement nº 12 du 675, chemin Wonderland, à London
Appel nº SW-0018-87, 19 février 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Ajournement refusé; déclaration déposée au registre des loyers; preuve par ouï-dire

La demande a été déposée aux termes de la Loi sur la location résidentielle et son traitement s'est poursuivi aux termes de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation. Par l'intermédiaire de son procureur, le représentant du locataire a demandé que l'instance soit ajournée. Bien qu'il ait été au courant du déroulement de l'instance, le locataire a omis d'en notifier son représentant. La Commission a rejeté la demande d'ajournement. La Commission a tenu compte de renseignements sur la location déposés en 1976 par un locateur précédent en vertu d'un texte de loi antérieur en matière de révision de loyers. La Commission s'est appuyée sur un barème des loyers antérieur malgré les arguments selon lesquels de tels éléments de preuve sont tenus pour irrecevables, qu'ils ne font pas l'objet d'un contre-interrogatoire et que la Commission ne devrait pas fonder ses avis exclusivement sur des ouï-dire. La Commission a fixé un loyer maximal et a ordonné un remboursement de loyer bien que la demande ait été en instance au registre des loyers.

Affaire du logement n° 1 du 137, rue Berczy, à Barrie
Appel n° C-0024-87, 22 février 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Services - hausse des frais d'électricité

Le locateur a contesté un arrêté de remboursement de loyer. Il a soutenu que le locataire n'avait pu obtenir un compte d'électricité et que, en conséquence, il avait consenti à payer l'électricité à condition que le locataire convienne de payer les hausses de frais d'électricité en sus du paiement de son loyer. Avant que le locataire n'occupe le logement, le loyer n'incluait pas les frais d'électricité. La Commission a reçu favorablement la demande du locateur.

La Commission a établi à 30 $ la facture mensuelle moyenne d'électricité et a stipulé que ce montant était à ajouter au loyer de base du logement à compter du 1er septembre 1982. Un excédent de loyer a été établi en conséquence, et la Commission a recalculé le loyer maximal exigible sur la base d'une augmentation par douze mois compte tenu des dates d'augmentation réelles.

Affaire du 2377, chemin Chilver, à Windsor
Appel n° SW-0016-87, 2 mars 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Documents déposés en retard; crédibilité des parties

Le locateur a fait appel de l'arrêté du ministre accordant un remboursement de loyer de 748,68 $ au locataire.

Les documents déposés en retard par le locateur ont été acceptés en conformité avec le paragraphe 102(3) de la **Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation**, au même titre que tous les documents du locataire.

La crédibilité des parties, quant à leurs antécédents en matière de paiement de loyer, a été prise en considération.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du logement n° 5 du 209, av. Montcalm, à Sudbury
Appel n° N-0023-87, 2 mars 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Exclusion de rénovations

Le locateur a invoqué des loyers déraisonnablement bas, qui ne tenaient pas compte de travaux de rénovation majeurs. Ces derniers ont été entrepris à la toute fin de 1986 et ont été effectués pour l'essentiel en janvier 1987. Le locateur n'a pas déposé de demande en révision pour tout l'immeuble. Le règlement de l'appel n'a reconnu au locateur que le droit aux augmentations prévues par la loi.

Affaire du logement du rez-de-chaussée du 5, av. Balsam,
à Kirkland Lake
Appel n° N-0017-87, 7 mars 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Rénovations - article 99 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation

Le locateur a contesté un arrêté de remboursement de loyer en invoquant le fait que les travaux de rénovation effectués justifiaient un loyer comparable à ceux payés pour des logements à prix plus élevés. Les coûts des rénovations ont été considérables en 1981 et 1982, et de nouveaux frais ont été engagés en juillet et août 1986.

L'administrateur a réfuté la prise en considération des dépenses en raison des critères utilisés pour fixer un nouveau loyer aux termes de l'article 128 de la **Loi sur la location résidentielle**. Le locateur a demandé à être entendu sur la base de l'article 99 de la **Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation** et les articles 23 et 24 du règlement de l'Ontario 440/87.

Lors de l'appel, la Commission a jugé que les loyers exigés dépassaient les niveaux permis par la loi. Un examen des règlements et des textes de loi évoqués ci-dessus a permis de conclure que le locateur n'avait aucunement respecté les critères stipulés dans l'article 23 du règlement de l'Ontario 440/87 ni présenté d'arguments pertinents à l'appui de sa cause.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement nº 2 du 266, rue Cheapside, à London
Appel nº SW-0026-87, 10 mars 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Rejet d'un motif de "préjudice économique"

Le locateur a interjeté appel d'un arrêté de remboursement de loyer.

Nouveau propriétaire, le locateur avait augmenté les loyers en raison de "préjudice économique" sans avoir demandé de révision pour tout l'immeuble ni avoir produit d'avis écrit d'augmentation de loyer.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 162C, av. Jansen, à Kitchener
Appel nº SW-0019-87, 30 mars 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Option d'achat; portée de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation; arrêté récent découvert par les services de révision des loyers suite à une instance d'appel - applicabilité aux calculs

Après avoir signé une option d'achat, le locataire a versé des mensualités au locateur. Ce dernier a soutenu que ces paiements ne correspondaient pas au paiement du loyer mais plutôt à des versements effectués au titre de l'option d'achat, et qu'ils échappaient en conséquence aux dispositions de la Loi. La Commission a conclu que le document signé était sans valeur exécutoire en raison de lacunes inhérentes au document lui-même et du fait que l'immeuble avait été vendu à un tiers pendant la durée présumée de l'option d'achat. En outre, l'option n'incluait pas les locataires dans la classe de personnes exclues de la définition de locataire, c.-à-d. les copropriétaires ou les actionnaires de la société à qui

appartient l'ensemble d'habitation. Pour ce qui concerne l'arrêté subséquemment mis au jour, la Commission a prorogé l'audience afin de donner aux parties l'occasion de réagir à l'arrêté trouvé par les services de révision des loyers après l'instance d'appel, et dont il n'avait pas été tenu compte dans le calcul des niveaux initiaux.

Affaire du 550, chemin de Scarborough Golf Club, à Scarborough
Appel n^{o} C-0027-87, 6 avril 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation de délai; état des revenus et dépenses

Une prorogation de délai a été accordée pour le dépôt d'un état de revenus et dépenses suivant les dispositions des paragraphes 19(5) et 19(6) de la **Loi**. Sur la base d'une décision rendue par la Commission de révision des loyers en l'affaire du 256, chemin Highfield, à Toronto (Ontario) (Appel n^{o} C-0001-87, qui citait la cause **Wardell c. Mohr** (1986), 13 C.P.C. (2d) 79 (S.C.O.), la Commission a estimé que, malgré l'embarras des gérants de l'immeuble, le locateur ne s'était pas prévalu d'un délai indu, qu'il existait une cause raisonnable expliquant le délai en question, que le locateur avait peut-être été induit en erreur par des renseignements provenant des services de révision des loyers et que la prorogation du délai pour le dépôt du document susmentionné n'était pas préjudiciable aux locataires.

Affaire des logements n^{os} 102, 201, 301, 303, 305, 306, 403 et 405 du 95, promenade Windsor, à Brockville
Appels n^{os} E-0008-87, E-0014-87, E-0010-87, E-0013-87 E-0015-87, E-0011-87, E-0009-87 et E-0007-87, 18 avril 1988

APPELS DE REMBOURSEMENT DE LOYER

Charges distinctes; temps de calcul

Plusieurs appels ont été entendus à une audience commune étant donné la similitude des cas. On a procédé à l'établissement des frais afférents aux installations de climatisation et de buanderie, ainsi qu'à la fixation du loyer maximal et du loyer exigible. Une question de remboursement de loyer a été soulevée en raison d'un retrait de services. La Commission a estimé qu'il ne s'agissait pas d'un remboursement, mais plutôt d'un nouveau contrat de location entré en vigueur en 1984, qui établit les services offerts faisant l'objet de charges distinctes. Ce contrat a pris effet avant que ne soit engagée

une révision des loyers des logements en question. La Commission a examiné la preuve du remboursement pour la même période que l'administrateur, qui a estimé que le remboursement était dû depuis une date antérieure à la demande jusqu'à celle de sa prise en considération.

Affaire du 316, chemin Morrish, à Scarborough
Appel nº C-0034-87, 19 avril 1988

APPEL DE REMBOURSEMENT DE LOYER

Registre des loyers; primauté de la Loi sur une entente entre les parties

Le locateur a déposé une demande d'inscription au registre des loyers. Le loyer exigé à la date du loyer réel était légèrement inférieur aux augmentations de loyer visées par une ordonnance de 1983, et qui ont été prélevées en 1986 et 1987 en sus des montants prévus par la Loi. La Commission a étudié les montants excédentaires. Le locateur a soutenu qu'il devrait incomber au locataire de payer pour les frais immobiliers et qu'il y avait lieu de sanctionner un bail prévoyant un loyer plus élevé. La Commission n'a pas reconnu le droit du locateur de tenir compte des frais engagés pour louer le logement dans le calcul du loyer. La Commission a également jugé que la Loi prévalait malgré l'entente des parties relative à une hausse de loyer.

Affaire du 702-770, chemin Wonderland, à London
Appel nº SW-0025-87, 19 avril 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Mise sous séquestre de la propriété du locateur; titulaire d'un titre légal

Le titre légal à la propriété appartenait à plusieurs personnes morales pendant la durée des baux. L'une d'elles a fait l'objet d'une mise sous séquestre et, pendant ce temps, le séquestre a assuré la gestion de l'immeuble ainsi que la perception des loyers. Une entreprise nouvellement constituée a pris possession de l'immeuble à la levée du séquestre. La Commission a conclu que le propriétaire était demeuré le même pendant tout ce temps et que, selon le fond du droit et l'équité, l'identité du locateur était demeurée la même malgré le changement de nom. La dénomination du locateur a été modifiée lors de l'appel afin de refléter la plus récente identité de la personne morale. La Commission n'a pas tenu pour pertinente aux fins de sa décision la question du lien du locateur avec le séquestre.

Affaire du logement nº 7 du 143, rue Deschamps, à Vanier
Appel nº E-0025-88, 19 avril 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Connaissance réelle de l'avis d'appel

Le locateur a omis de remettre copie de l'avis d'appel au locataire. La Commission a estimé que ce dernier avait réellement pris connaissance du contenu de l'avis d'appel aux termes du paragraphe 21(4). La question de savoir si le loyer de base mensuel comprenait le stationnement a été soulevée. La Commission a estimé que l'augmentation du locateur dépassait celle prévue par la loi et a ordonné un remboursement.

Affaire de l'appartement nº 5 du 1481, av. Morisset, à Ottawa
Appel nº E-0037-87, 5 mai 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Réévaluation du loyer maximal - charge supplémentaire pour le stationnement et non augmentation de loyer

Le locateur en a appelé d'un arrêté du ministre accordant un remboursement d'excédent de loyer aux locataires.

Il a été établi que la date anniversaire de l'augmentation de loyer était le 1er septembre 1985, et le loyer maximal et le remboursement ont été recalculés en conséquence. Un rajustement a également été accordé pour le stationnement du fait que le locataire avait deux places de stationnement entre le 1er décembre 1982 et le 31 août 1983. Il a été jugé que le supplément exigé pour le stationnement ne constituait pas une augmentation de loyer et qu'il n'avait aucune incidence sur la date d'augmentation du loyer.

Affaire du 215, chemin Markham, à Scarborough
Appel nº C-0022-88, 6 mai 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Entente limitant les questions en appel - paragraphe 102(2); dégradation des services d'entretien et de réparation

Appel interjeté par un seul locataire suivant une demande formulée aux termes de l'article 74 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation

L'appelant et le représentant du locateur ont signé une entente limitant les questions soulevées dans le cadre de l'appel à la seule question prévue par l'avis d'appel, c.-à-d. l'entretien et les réparations.

La preuve comprenait des constatations récentes au sujet des réparations ainsi que des conclusions pertinentes énoncées dans un ordre de révision de loyer antérieur. Il a été établi que la période visée pour l'évaluation de la dégradation de l'entretien et des réparations serait postérieure à un ordre précédent.

Affaire du 821, chemin Birchmount, à Scarborough
Appel n° C-0039-87, 6 mai 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Application des règlements de l'Ontario 93/87 et 440/87; applicabilité du loyer maximal à un ordre de remboursement antérieur; calcul des frais d'exploitation; dépenses d'immobilisations assimilées aux frais d'acquisition; divergence dans les dispositions relatives au coût de financement entre le paragraphe 75b) de la Loi, l'alinéa 29(2)d) du règlement de l'Ontario 440/87 et le paragraphe 27(1); perte financière; redressement d'un préjudice

Le fait que le loyer légal d'un logement a été fixé par arrêté dans le cadre d'une demande de remboursement ne signifie pas qu'il doive être exclu de tout calcul subséquent des revenus et dépenses ni des calculs fondés sur ces données. L'arrêté établissait un loyer maximal pour le logement de même que sa plus proche date d'exigibilité. Le montant reconnu des frais d'exploitation a été réduit à 3 %, la Commission ayant conclu à l'affectation d'un montant pour dépenses d'immobilisations à l'acquisition de machines à laver et à sécher le linge. L'administrateur a fait erreur en assimilant les frais d'achat de ces articles aux frais d'acquisition en supposant que leur exclusion de cette catégorie de frais donnerait un montant inférieur à un pour cent du loyer potentiel brut. Les termes "auxquels le locateur a fait ou fera face" du paragraphe 75b) de la Loi ne contredisent pas l'alinéa 29(2)d) du règlement de l'Ontario 440/87. Ce dernier prévoit un nouveau calcul du financement sur la base de périodes d'amortissement et de taux d'intérêt hypothétiques. Comme dans le calcul de la perte financière, les coûts sont plutôt fictifs que réels, selon l'intention du législateur en matière de coûts. L'hypothèque présumée a été restructurée sur la base de l'article 29 des règlements et non de l'article 27, le premier étant en l'occurrence plus précis que le second. De plus, la restructuration du financement a été restreinte en raison de la limite de 85 % des frais d'acquisition prévue par l'article 26 du règlement de l'Ontario 440/87. La perte financière a par

ailleurs été limitée à 5 % en vertu du paragraphe 79(3) de la Loi du fait qu'elle découlait d'une hausse du coût de financement au moment de l'acquisition. La Commission a rejeté le redressement d'un préjudice du fait qu'il n'en avait pas été question dans la demande du locateur et qu'il était en outre inutile de fournir à ce dernier une marge de manoeuvre supplémentaire pour absorber les variations de coûts.

Affaire du 3660, chemin Dominion, à Ridgeway
Appel nº SW-0020-88, 10 mai 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Connaissance réelle de l'avis d'appel

La demande a été déposée aux termes de l'article 126 de la Loi sur la location résidentielle et traitée sous le régime de la loi actuelle. Une copie de l'avis d'appel n'a pas été transmise bien que la Commission ait constaté la connaissance réelle dudit avis aux termes du paragraphe 21(4). Avant cette demande, le loyer n'avait pas été augmenté pendant plusieurs années. Le locateur avait augmenté les loyers avant de présenter des demandes visant la révision pour tout l'immeuble. La Commission a confirmé l'ordre de l'administrateur, qui avait rajusté le loyer à un niveau légal, préalablement à toute augmentation justifiée.

Affaire de l'appartement nº 610 du 180, rue Bruyere, à Ottawa
Appel nº E-0026-88, 11 mai 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Envoi d'une assignation à l'administrateur de la révision des loyers, validité des avis d'augmentation de loyer

La Commission a refusé l'envoi, en vue de l'audience, d'une assignation à l'administrateur chargé de la révision des loyers. La Commission a estimé qu'elle avait compétence de juger de la validité des avis d'augmentation de loyer en vertu de la Loi sur la location résidentielle aux fins du calcul du remboursement de loyer. La Commission a procédé à un examen détaillé du loyer maximal et du loyer légal dans le cadre de ses délibérations.

Affaire de l'appartement nº 211 du 1739, av. Victoria Park, à Scarborough
Appel nº C-0003-87, 16 mai 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

L'audition de l'appel a fait suite à la conférence préparatoire à l'audience. Lors de l'audience, la date d'entrée en vigueur au plus tôt a été changée pour la date anniversaire d'augmentation.

Affaire du logement nº 7 du 157, rue Pim, à Sault Ste. Marie
Appel nº E-0001-88, 16 mai 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Ordres préalables : chose jugée - irrecevabilité de la question soulevée

La Commission de location résidentielle avait donné un ordre fixant le loyer maximal à compter du 1er juin 1986. L'administrateur chargé de la révision des loyers a subséquemment donné un ordre faisant état de conclusions relatives à la validité d'avis d'augmentation de loyer antérieurs au loyer accepté dans un ordre de la Commission de location résidentielle. La Commission a établi, sur la base de l'affaire **Mascan Corp.** and **Ponzi et al.**, que l'ordre de la Commission de location résidentielle devrait prévaloir et qu'il n'y avait pas lieu de remonter plus loin en arrière aux fins de la fixation du loyer légal et du remboursement.

Affaire de l'appartement nº 3 du 1455, av. Morisset, à Ottawa
Appel nº E-0016-88, 26 mai 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Copie de la demande non-remise à l'autre partie; opportunité de consentir une prorogation de délai pour la remise d'une copie de la demande; évaluation de la connaissance réelle de l'avis; limitation de la responsabilité du locateur à l'égard du remboursement à la seule période où il a été propriétaire; prétention du locateur de prélever les loyers dus en raison d'un vice de l'avis de résiliation mais de les réduire du montant du remboursement de loyer; impossibilité pour le locateur de percevoir des frais pour chèques sans provision

Le locataire a présenté une demande de remboursement de loyer mais a omis d'en remettre copie au locateur. Référence a été faite au paragraphe 21(4) de la Loi, qui prévoit que l'autre partie doit prendre réellement connaissance de l'avis dans le délai de production de la demande, qui est de dix jours. La Commission a établi que le locateur et ses représentants ont eu raisonnablement l'occasion de prendre connaissance des questions soulevées et d'y donner suite. La Commission a consenti une prorogation de délai pour la remise d'une copie de l'avis au locateur de façon qu'il puisse être considéré que ce dernier en a été réellement informé dans ce délai. La Commission a reconnu que le locateur n'était responsable du remboursement de loyer que pour la période où il a été propriétaire de l'immeuble et que toutes autres réclamations devaient être adressées à d'autres locateurs, le cas échéant. La Commission a établi que la prétention du locateur de prélever les montants de loyer dus en raison d'un vice de l'avis de résiliation était irrecevable étant donné que cette question était du ressort des tribunaux. La Commission n'a pas reconnu la validité d'une prétention du locateur relative au prélèvement de frais pour chèques sans provision du fait que la Loi interdit la perception de tels frais.

La Commission a rejeté l'arrêté du ministre et y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement n^{o} 317 du 67, chemin Cartier, à London
Appel n^{o} SW-0028-87, 27 mai 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Demande déposée aux termes de la Loi sur la location résidentielle et traitée par la suite aux termes de la nouvelle loi; dépôt de la déclaration du locateur au registre des loyers, prise en considération de l'article 66; discussion de l'identité du locateur; absence à l'audience du locataire à qui incombe la preuve

Demande déposée par le locataire aux termes de la Loi sur la location résidentielle et traitée sous le régime de la nouvelle loi. Le locateur ayant fait sa déclaration au registre des loyers, un ordre de remboursement n'aurait pu être donné, aux termes de l'article 66, relativement à des loyers payés avant le 1er août 1985, ce qui a eu une incidence sur l'ordre de remboursement. La Commission a examiné le titre de propriété et la gestion antérieure d'une personne morale à l'égard de l'ensemble d'habitation. Le locataire a comparu à l'audience initiale mais pas à la reprise de l'audience. La Commission a

fondé ses délibérations sur les éléments de preuve déposés et a confirmé l'ordre de l'administrateur. La Commission a fait observer que la charge de la preuve incombait au locataire.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 2520, rue Barton est, à Hamilton
Appel nº SW-0040-87, 30 mai 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation de délai; demande de révision pour tout l'immeuble; demande rétroactive déposée en retard; demande de prorogation de délai

Le locateur a déposé une demande rétroactive trois jours en retard et a demandé une prorogation de délai, que l'administrateur lui a refusée par lettre. Le locateur a interjeté appel auprès de la Commission, qui a recueilli des témoignages concernant les circonstances entourant la date de la demande. La Commission a examiné l'affaire du 256, chemin Highfield, à Toronto, appel nº C-0001-87, 21 décembre 1987 et l'affaire du 36, rue Sydenham, à Toronto, appel nº C-0002-87, 21 décembre 1987, qui ont été passées en revue dans le nº 1 de **Keeping Score**. La Commission a examiné l'affaire **Wardell c. Mohr** (1986), 13 C.P.C. (2d) 79 ainsi que les critères qui y sont énoncés et les a appliqués au cas étudié. La Commission a aussi examiné l'affaire **Wolek c. Herzog** (1984), 46 R.O. (2d) 513. La Commission a jugé qu'il y avait lieu d'accorder la prorogation du délai et d'entendre l'affaire selon le fond du droit.

La Commission a rejeté l'arrêté du ministre et y a substitué son propre ordre.

Affaire du 45, av. Barlake, à Hamilton
Appel nº SW-0041-87, le 30 mai 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation de délai; demande de révision pour tout l'immeuble; demande rétroactive déposée en retard; demande de prorogation de délai

Voir motifs en l'affaire du 2520, rue Barton est, à Hamilton, appel nº SW-0040-88, 30 mai 1988.

La Commission a rejeté l'arrêté du ministre et y a substitué son propre ordre.

Affaire du 42, rue Rose, à Barrie
Appel n° C-0031-88, 30 mai 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prise en considération du travail personnel du locateur dans les dépenses d'immobilisations; rejet des dépenses d'immobilisations; rejet des frais d'exploitation extraordinaires

La Commission a entendu le locateur pour ce qui concerne le nombre d'heures qu'il a consacrées à une dépense d'immobilisations et a reconnu comme valide un nombre d'heures moins élevé. La Commission a examiné plusieurs dépenses d'immobilisations présumées et s'est penchée sur leur ventilation entre l'utilisation aux fins de l'ensemble d'habitation et l'utilisation à des fins personnelles. Il a été établi qu'une dépense d'immobilisations présumée était assimilable aux frais d'exploitation. La prétention du locateur concernant des frais d'exploitation extraordinaires a été rejetée du fait qu'il faisait valoir un seul élément de frais de la catégorie Entretien général, alors que les règlements stipulent que des frais d'exploitation extraordinaires ne peuvent être reconnus comme admissibles que lorsque le locateur a d'abord été tenu compte de l'ensemble des frais d'entretien, ce qu'il n'a pas fait.

La Commission a rejeté l'arrêté du ministre et y a substitué son propre ordre.

Affaire du 183, rue Tancred, à Sault Ste. Marie
Appel n° 0018-88, 31 mai 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Réparations et rénovations; entente visant à augmenter le loyer au-delà du montant prescrit par la Loi

Le locateur a fait appel d'un ordre de remboursement de loyer en invoquant le fait qu'il avait apporté des réparations et des rénovations à l'immeuble à la demande du locataire et qu'il avait de plus convenu avec ce dernier d'une augmentation de loyer tenant compte des travaux effectués. La Commission a soutenu que la Loi prévalait sur toute autre convention conclue à l'effet contraire; qu'il n'y avait pas eu communication d'avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme; que les augmentations de loyer dépassaient le taux légal et, de plus, qu'il y avait plus d'une augmentation sur une période de douze mois.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement du palier inférieur du 50, 4e av., à Ottawa
Appel nº E-0038-88, 6 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Changement de places de stationnement lors d'une nouvelle location; discussion de l'article 97; intervalle de 12 mois en vigueur en 1986 entre les augmentations de loyer pour les immeubles construits après 1975; différence entre la copie de la demande déposée auprès du ministère et celle remise au locateur

Location dans un immeuble construit après 1975. Lors d'une nouvelle location, deux places de stationnement ont été utilisées plutôt qu'une lors de la location précédente. Discussion du manque de précisions sur la question dans le bail. La Commission a examiné les dispositions relatives à l'ajout et à la suppression de charges pour des places de stationnement aux termes de l'article 97 de la Loi. La Commission a adopté le principe que les charges de stationnement en question équivaudront à la moyenne des frais exigés pour des services comparables dans des ensembles d'habitation. La Commission a établi qu'une seule augmentation par période de douze mois était applicable aux ensembles d'habitation construits après 1975, et cela pour la période du 1er août 1985 au 31 décembre 1986. Même si le locataire avait déposé auprès des services de révision des loyers une copie plus détaillée de sa demande que celle qu'il avait remise au locateur, la Commission a estimé que les termes essentiels de sa demande avaient été communiqués au locateur et qu'il n'y avait en conséquence pas lieu de prendre de mesure particulière.

La Commission a rejeté l'arrêté du ministre et y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement nº 3 du 305, rue Levis, à Vanier
Appel nº E-0041-88, 6 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Nouveau calcul du loyer maximal; dispositions inhabituelles relatives au stationnement

Une conclusion a été prise relativement aux charges afférentes au stationnement, celui-ci n'ayant été offert qu'au cours des mois d'hiver.

Le loyer maximal a été établi à l'exclusion de tout montant pour la période qui s'étend d'avril 1986 à septembre 1987, après avoir conclu qu'aucune augmentation ne pouvait être exigée pour cette période en raison d'une augmentation antérieure déjà entrée en vigueur.

La Commission a rejeté l'arrêté du ministre et y a substitué son propre ordre.

Affaire du 404, rue Huron, à Toronto
Appel nº C-0073-88, 8 juin 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Non-remise au locataire d'une copie de l'avis d'appel, rejet d'une dépense d'immobilisations; moment de l'engagement de la dépense d'immobilisations

Le locateur a omis de remettre une copie de l'avis d'appel au locataire, mais la Commission a constaté lors de l'audience que le locataire était prêt à continuer l'instance. Une demande reposant sur une dépense d'immobilisations avait été rejetée en raison du moment où cette dépense avait été engagée.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 142, rue James, à Prescott
Appel nº E-0035-87, 8 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Le locateur a exécuté des travaux de réparation et de rénovation de mars à juillet 1986; prise en considération de la création de nouveaux logements; article 70 - intervalle de douze mois entre les augmentations de loyer; exclusion d'éléments de preuve non sollicités produits après l'audience

Le locateur a indiqué que les travaux effectués entre mars et juillet 1986 étaient considérables et qu'ils justifiaient le paiement d'un loyer plus élevé. Le locateur a également fait valoir que l'évaluation de l'immeuble justifiait un certain niveau de loyer. La Commission a jugé que les travaux effectués sur le logement étaient insuffisants pour que l'on puisse considérer qu'un nouveau logement avait été créé. La Commission a établi qu'un nouveau loyer ne pouvait être exigé à compter de juillet 1986 car l'intervalle de douze mois prévu à l'article 70 de la Loi entre les augmentations de loyer l'interdisait. La Commission a fondé ses conclusions sur une preuve du paiement du

locataire précédent. Après l'audience, la Commission a reçu des éléments de preuve non sollicités qu'elle n'a pas pris en considération.

La Commission a rejeté l'arrêté du ministre et y a substitué son propre ordre.

Affaire du 55, promenade Trayborn, à Richmond Hill
Appel nº C-0010-88, 8 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Défaut de comparaître du locateur (appelant); tenue de l'audience

Le locateur en a appelé d'un arrêté pris aux termes de l'article 95 de la Loi en invoquant l'inexactitude des calculs et des chiffres pris en considération dans la demande. Le locateur ne s'est pas présenté à l'audience. La Commission a quand même tenu l'audience et a confirmé l'arrêté du ministre après avoir conclu à l'exactitude des calculs.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 18, chemin Kenrae, à Toronto
Appel nº C-0123-88, 10 juin 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Loyers de base; arrêté visant une augmentation plus élevée que celle formulée dans la demande

Le locateur a fait valoir que les loyers de base avaient été mal datés et que les loyers déclarés du registre des loyers étaient erronés. Plus précisément, il a spécifiquement été prétendu que les loyers de base de 1984 avaient été déposés et non les loyers de base réels de juillet 1985. La Commission a entendu les preuves et les dépositions relatives aux loyers de base et a reconnu que le locateur avait déposé des loyers de base de 1984 par erreur. La Commission a révisé et sanctionné les loyers de base et leur a appliqué l'augmentation justifiée. Dans sa décision, la Commission a par ailleurs reconnu que l'augmentation du loyer de certains logements dépassait celle formulée dans la demande. La Commission a pris acte de l'article 90 de la Loi et a discuté ses modalités d'application.

La Commission a rejeté l'arrêté du ministre et y a substitué son propre ordre.

Affaire du logement supérieur du 84, rue Blackfriars, à London
Appel nº SW-0021-87, 14 juin 1988

REMBOURSEMENT DE LOYER

Communication d'un avis d'appel; réduction de loyer pour charge de concierge; ajournement pour avis juridique

Le locateur a fait appel d'un arrêté de remboursement de loyer, soutenant que l'augmentation de loyer était justifiée en raison de l'emménagement d'un nouveau locataire et de la réduction du loyer du locataire précédent pour tenir compte de sa charge de concierge. Les locataires ont témoigné verbalement et ont produit des preuves littérales attestant du loyer précédent et de l'absence de prise en charge de fonctions de concierge par les locataires précédents. La Commission a accueilli favorablement la demande d'ajournement formulée par le locateur à des fins de préparation adéquate et d'obtention d'avis juridiques.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 43, chemin Athlone, à Tilbury
Appel nº SW-0029-88, 17 juin 1988

REMBOURSEMENT DE LOYER

Remise d'une copie de la demande; preuve du loyer réel

Le délai de la remise de la demande a été prorogé jusqu'à la date de notification réelle du locateur du fait que ce dernier n'a pu faire la preuve d'un quelconque préjudice imputable à la non-réception de sa copie. Le locataire a déposé en preuve des reçus de loyer ainsi que des baux. Les locateurs précédent et actuel ont fait des dépositions verbales. La Commission a estimé que les témoignages verbaux étaient assez contradictoires, au même titre que la preuve littérale du locateur, qu'elle tenait pour valide la preuve du locataire et parvenait à la conclusion qu'un excédent de loyer lui était dû.

L'arrêté du ministre a été révoqué et la Commission lui a substitué son propre ordre.

Affaire du logement nº 34 du 1290, Bridletowne Circle, à Scarborough
Appel nº C-0046-88, 17 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Absence du locataire à qui incombait la charge de la preuve lors de l'audience; le locateur invoque que la preuve de paiement de

loyer par le locataire précédent rend compte d'un paiement partiel; demande de dédommagement des frais et dépens par le locateur

Malgré l'absence du locataire à qui incombait la charge de la preuve lors de l'audience, la Commission a délibéré sur la base des documents déposés. Le locateur a soutenu que le loyer payé par le locataire précédent équivalait uniquement à un paiement partiel. La Commission n'est pas parvenue à une conclusion favorable au locateur étant donné l'absence de preuve en l'affaire. Le locateur a fait valoir qu'un supplément de coûts justifiait une augmentation du loyer. La Commission a estimé que le locateur aurait pu demander à ce que ces coûts soient pris en considération dans le cadre d'une révision pour tout l'immeuble, mais qu'il a omis de le faire. En conséquence, la Commission a ordonné le remboursement de l'excédent de loyer payé.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission lui a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement n° 2 du 369, 10e rue, à Owen Sound
Appel n° SW-0146-88, 22 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Absence du locataire demandeur à l'audience; ordre de remboursement de loyer appliqué aux paiements de loyer; le locateur invoque des rénovations pour justifier l'augmentation de loyer.

Le locataire demandeur à qui incombait la charge de la preuve était absent lors de l'audience. La Commission a délibéré sur la base des documents déposés. Le locateur a estimé que le locataire allait retirer la demande soumise aux services de révision des loyers, ce qui ne semble pas s'être produit. Le locateur a effectué des rénovations, qu'il a invoquées à l'appui de son augmentation de loyer. La Commission a fait observer que ces coûts pouvaient être intégrés dans le loyer à condition que le locateur produise une formule de demande de révision pour tout l'immeuble aux termes de l'article 74 de la Loi. La Commission a fait observer que le locateur avait récemment produit une demande de révision pour tout l'immeuble.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 770, av. Hagar, à Burlington
Appel n^{o} SW-0012-88, 23 juin 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Participation de tous les locataires à un appel de révision pour tout l'immeuble; association de locataires; les locataires ont défié une décision d'affaires ayant pour objet le remplacement des fenêtres; changement de normes en matière de services et d'installations ainsi que d'entretien et de réparation.

Un locataire a interjeté appel à titre de membre d'une association de locataires. La Commission a demandé la participation à l'appel de tous les autres locataires. Les locataires ont défié la décision du locateur de procéder à un remplacement des fenêtres, estimant que cela n'était pas complètement nécessaire. La Commission a conclu que les locataires n'avaient aucun droit de s'opposer à la décision personnelle du locateur d'engager ou non des dépenses d'immobilisations. Les locataires ont soulevé un certain nombre de questions relativement à un changement dans les services et les installations ainsi que les normes d'entretien et de réparation. La Commission n'en a pas tenu compte étant donné que les changements auxquels il était fait référence ne s'inscrivaient pas dans la période autorisée en vertu du paragraphe 59(1) du règlement de l'Ontario 440/87, qui prévoit une période qui commence au début de l'année de référence jusqu'à l'expiration du délai de présentation des observations aux termes de l'article 74 de la Loi. La Commission a de plus conclu que les locataires n'avaient pas réussi à prouver une modification des normes d'entretien et de réparation.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 2-69, rue Yonge, à Harriston
Appel n^{o} SW-0013-88, 23 juin 1988

REMBOURSEMENT DE LOYER

Remise d'une copie de la demande; modification de l'enregistrement de l'instance

Un locateur a interjeté l'appel, invoquant qu'il n'avait jamais reçu la demande initiale. Aucune preuve n'a été présentée et les montants de loyer imputés aux locataires actuels et précédents n'ont pas été contestés. La Commission a établi qu'il y avait eu communication de la copie au locateur en bonne et due forme puisqu'elle avait été envoyée à la même adresse que les chèques de loyer et à l'attention de la même personne que le locateur a désignée comme son représentant chargé de la

perception des loyers. Le locateur a déposé des clauses modificatrices attestant d'un changement de dénomination sociale, ce qui s'est d'ailleurs traduit par une modification de l'enregistrement de l'instance.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 14, promenade Canterbury, à St. Catharines
Appel nº SW-0128-88, 24 juin 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses en immobilisations; péréquation de loyers

Le locataire en a appelé d'une augmentation de loyer de douze pour cent, invoquant qu'elle était excessive; que les dépenses d'immobilisations reconnues découlaient d'une manque d'entretien; que le logement faisant l'objet de l'appel était visé par un loyer plus élevé qu'un logement identique. La Commission a jugé que les deux logements n'étaient pas identiques et, de plus, que les dépenses d'immobilisations découlaient d'une détérioration normale et non d'un manque d'entretien.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 207, chemin Wortley, à London
Appel nº SW-0110-88, 24 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Charge de stationnement distincte

La question faisant l'objet du litige entre les parties découle d'un énoncé de l'administrateur dans son résumé des motifs annexé à l'arrêté. Il y est dit que, étant donné que l'offre d'une deuxième place de stationnement à un locataire n'avait pas occasionné de frais au locateur, les règlements ne justifiaient pas en l'occurrence la fixation arbitraire d'une charge distincte. Les douze logements loués comprenaient une place de stationnement, et le propriétaire disposait de quatorze places, dont deux réservées aux visiteurs. La Commission a conclu que l'article 97 de la Loi permettait au locateur d'exiger une charge distincte en contrepartie d'un service tel que cette deuxième place de stationnement et, en conséquence, une charge distincte a effectivement été établie à une valeur marchande équitable sur la base de la preuve entendue à l'audience.

L'arrêté du ministre a été modifié et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du 22, Bonfield Place, à Kitchener
Appel nº SW-0003-88, 29 juin 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prise en considération d'une perte financière reportée de l'exercice précédent

En mars 1985, le locateur avait reçu un ordre en vertu duquel une augmentation de loyer de 10 % était accordée conformément à la demande formulée. Une partie de la perte financière n'a pas été prise en considération du fait qu'il n'était pas nécessaire de tenir compte de l'intégralité de la perte financière pour accorder au locateur l'augmentation de loyer demandée. L'arrêté de l'administrateur stipulait que "la partie restante pourra être prise en considération dans le cadre d'une future demande de révision de loyer." Un arrêté subséquent, daté d'avril 1986, n'a pas tenu compte d'une perte financière, cela n'étant pas nécessaire pour accorder au locateur les 10 % demandés. Lors d'un troisième arrêté, daté de décembre 1987, il a été estimé que le locateur se trouvait en bonne situation financière. La Commission a jugé que, aux termes de l'article 37 du règlement de l'Ontario 440/87, seule une perte financière survenant au cours de l'année de base devait être prise en considération. Une deuxième question soulevée par le locateur portait sur la possibilité de fixer un nouveau loyer après avoir résidé sur place pendant douze mois. La Commission a jugé que l'article 128 de la **Loi sur la location résidentielle** ne s'appliquait plus et que l'article 98 de la **Loi sur la réglementation des loyers d'habitation** stipulait que le loyer doit être calculé comme si le logement avait été loué.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du logement nº 1001 du 767, 2e rue, à London
Appel nº SW-0044-88, 29 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Modification de la date réelle d'augmentation de loyer

Le locateur a interjeté appel, invoquant l'inexactitude des calculs de l'administrateur, qui avait basé ses calculs sur une date anniversaire fixée dans un ordre précédent, dont les faits attestent qu'elle a été modifiée à un moment donné. La preuve présentée à l'audience a permis de conclure à une modification de la date anniversaire en novembre 1986, et la Commission a basé ses calculs sur la date anniversaire de l'ordre précédent jusqu'à la date établie par la preuve comme étant en vigueur lors de la prise d'effet de la nouvelle date anniversaire.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 89, rue Donald, à Barrie
Appel nº C-0030-88, 30 mai 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Travaux et dépenses d'immobilisations du locateur à titre personnel; recours du locateur à des entreprises pour assurer des services destinés à l'ensemble d'habitation; transactions non dépourvues de lien de dépendance

Le locateur en a appelé d'un arrêté du ministre daté du 18 décembre 1987.

Le locateur a fondé des entreprises dans le dessein de fournir ou de louer de l'équipement et du matériel destinés à l'ensemble d'habitation. Le locateur détenait le contrôle de ces entreprises et les exploitait depuis son domicile. Le paragraphe 10(1) du règlement de l'Ontario 93/87 a été pris en considération dans l'évaluation des coûts normalement jugés admissibles dans les constats établis relativement aux dépenses d'immobilisations et aux travaux effectués par le locateur pour l'ensemble d'habitation, compte tenu du lien de dépendance qui caractérisait certaines opérations. Les travaux personnels du locateur ont également été pris en considération à la lumière des paragraphes 9(3), 9(4), 10(2) et 11(4) du règlement de l'Ontario 93/87. Plusieurs coûts spécifiques ont ainsi été établis relativement à des dépenses de main-d'oeuvre et de matériel.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission lui a substitué son propre ordre après examen des éléments de coûts pertinents.

Affaire du 838, av. Ivanhoe, à Ottawa
Appel nº E-0024-87, 29 juin 1988

APPEL DE REMBOURSEMENT DE LOYER

Présentation d'un élément de preuve à l'appui de la demande du locataire; prorogation du délai prévu pour le dépôt des pièces; modification de l'enregistrement de l'instance; médiation de la Commission de location résidentielle; vice des modalités de remboursement de l'avis d'augmentation de loyer - décision relative à la validité de l'avis d'augmentation dans le contexte d'une demande formulée en vertu de l'article 95; calcul de l'excédent de loyer à rembourser pour la période antérieure au 1er août 1985

Le locateur a fait appel de l'arrêté du ministre en invoquant l'inexactitude des calculs, qui ne tenaient pas compte du règlement conclu par voie de médiation en août 1984. Le délai de dépôt de documents à l'appui de la cause du locateur a été prorogé du fait que la Commission l'a jugé pertinent et qu'elle était disposée à procéder à un ajournement si la prorogation du délai l'exigeait. L'enregistrement de l'instance a été modifié aux termes du paragraphe 23a) de la **Loi** afin de refléter l'identité personnelle des locateurs du fait qu'ils n'étaient pas constitués en entreprise mais qu'ils exerçaient leur activité sous une dénomination et selon un style ne leur appartenant pas en propre. Le plus récent avis d'augmentation a été rejeté en raison de l'absence de preuve de sa remise en bonne et due forme. Le fait que le locateur se souvienne de l'avoir déposé sur la table du locataire ne constitue pas une preuve suffisante. Les services de révision des loyers s'étaient abstenus de trancher la question de la validité de l'avis d'augmentation de loyer, soutenant que la demande du locataire aux termes de l'article 95 les autorisait à étudier les augmentations de loyer excédant celles prévues aux termes de la Partie XI de la **Loi sur la location résidentielle** et que, du fait que les dispositions régissant les délais de signification des avis d'augmentation figuraient à la Partie V de ladite loi et non à la Partie XI, l'avis devait être accepté tel qu'il avait été validement communiqué. La Commission a jugé que la référence à la Partie XI doit être interprétée dans le contexte du texte de loi originel et de la jurisprudence et que les augmentations de loyer autorisées aux termes de la Partie XI de la **Loi sur la location résidentielle** ne peuvent être adéquatement établies sans référence aux dispositions de la Partie V, et en particulier à l'article 60. En outre, l'article 130 de la Partie XI précise spécifiquement que cet article ne dispense aucunement le locateur de se conformer aux dispositions de l'article 60. Aux fins du calcul de l'excédent de loyer à rembourser pour la période antérieure au 1er août 1985, la visée de l'article est que la Commission déclare due la seule partie de l'excédent de loyer perçu en sus du loyer réputé autorisé pour la période antérieure au 1er août 1985.

L'arrêté du ministre a été modifié et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du logement nº 201 du 10, Beechwood Place, à London
Appel nº SW-0075-88, 4 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Irrecevabilité d'une demande de remboursement d'excédent de loyer sur la base d'une reconnaissance écrite de la légalité des loyers exigés

Le locateur en a appelé d'un arrêté du ministre en invoquant le fait que, lorsqu'il s'est porté acquéreur des lieux en 1985, le locataire a reconnu que le locateur était propriétaire de certains biens meubles se trouvant dans le logement et que le loyer exigé ne dépassait pas la limite autorisée. Les lieux en question avaient été loués meublés de 1969 à 1976, année où le mobilier a été enlevé et où le locataire a demandé une réduction de loyer. Or, aucune baisse ne semblait venir. Le locateur a soutenu que le locataire n'était pas admissible à une demande de rajustement de loyer compte tenu du retard de sa démarche et de la reconnaissance qu'il avait signée. La Commission a estimé que la Loi s'appliquait sans égard à une quelconque convention ou renonciation contraire et que, en outre, le retard mis à demander un remboursement était sans incidence sur la légitimité de la demande du locataire.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement n^{O} 3 du 2424, av. Howard, à Windsor
Appel n^{O} SW-0163-88, 5 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Utilisation par le locateur d'une même formule d'avis d'appel pour faire appel de deux arrêtés de l'administrateur concernant deux logements différents; la Commission a estimé qu'aucun préjudice n'en est découlé et a tenu l'audience; prise en considération d'une prorogation de délai; audience commune pour l'audition d'appels distincts; le locateur invoque une forte hausse des frais d'exploitation; le locateur invoque la responsabilité partielle de son ex-conjointe; le locateur dépose une preuve lors de l'audience; délai de réplique accordé aux locataires à l'issue de l'audience

En utilisant une même formule d'avis d'appel, le locateur en a appelé d'un arrêté de l'administrateur concernant l'appartement numéro 2 et d'un autre visant l'appartement numéro 3. La Commission s'est penchée sur la procédure en vigueur et a entendu les dépositions des parties en cause. La Commission a établi que la façon de procéder utilisée par le locateur pour interjeter appel des deux arrêtés n'avait pas eu d'effet préjudiciable pour les deux locataires et a décidé d'aller de l'avant. La Commission a évalué l'opportunité de consentir une prorogation de délai pour ces questions, et l'a autorisée. Elle a estimé que les questions en appel étaient identiques, que les deux affaires pouvaient être entendues ensemble aux termes du paragraphe 101(6) de la Loi. Le locateur a déposé des documents lors de l'audience, qui ne figuraient pas dans le dossier de la preuve. La Commission a recueilli ces documents et a permis aux locataires de se prévaloir d'un délai fixe pour répliquer après l'audience s'ils le souhaitaient. Le locateur a

invoqué un supplément de frais d'exploitation comme justification de son augmentation de loyer. La Commission a estimé que le locateur pouvait faire valoir les coûts en question dans le cadre d'une demande de révision pour tout l'immeuble. Dans son avis d'appel, le locateur avait invoqué que sa responsabilité se limitait à sa participation à la propriété de l'ensemble d'habitation, qu'il partageait avec son ex-femme. Le locateur n'a cependant pas fait état de ce fait lors de l'appel.

Les arrêtés du ministre ont été confirmés.

Affaire des appartements Alexander Park, à Windsor
Appel nº SW-0036-88, 5 juillet 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation du délai de signification d'un avis d'appel; autres locataires considérés comme étant parties à l'appel; dépenses d'immobilisations "superflues" dont découlent des augmentations de loyer "injustes"; limitation de l'objet de l'appel

Le locataire a fait appel d'un arrêté faisant suite à une demande de révision pour tout l'immeuble. La Commission a prorogé le délai de signification de l'avis d'appel, estimant que la période des Fêtes pouvait avoir causé le retard et qu'il ne serait pas injuste de procéder ainsi. Un locataire avait interjeté appel. La Commission a convoqué les autres locataires comme parties à l'appel du fait que la conclusion de l'affaire pouvait avoir une incidence sur l'ensemble des locataires. Le locateur s'était opposé à leur convocation en invoquant leur abstention délibérée de faire appel et que cette procédure aurait pour effet de retarder l'instance. Avec l'assentiment de la Commission, les parties ont convenu de limiter l'objet de l'appel aux seules dépenses d'immobilisations. La Commission était d'avis que les travaux rattachés aux dépenses d'immobilisations avaient été menés à terme et qu'ils correspondaient aux critères énoncés dans la Loi et les règlements qui en découlent.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 87, rue Berczy, à Barrie
Appel nº C-0120-88, 7 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Deux augmentations de loyer pendant une période de douze mois; report d'augmentation de loyer

Le locataire a fait appel de l'arrêté du ministre en soutenant que deux augmentations de loyer avaient été exigées sur une période de douze mois. La Commission a estimé qu'il n'y avait pas eu deux augmentations sur une période de douze mois en 1985 étant donné que la deuxième augmentation avait été reportée et une nouvelle date d'augmentation établie. Toutefois, les calculs du loyer ont permis de constater un excédent de loyer faisant suite à d'autres augmentations exigées.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 1414, chemin South Service, à Mississauga
Appel n° C-0106-88, 7 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Preuve littérale; présence nécessaire d'un témoin pour témoigner de vive voix; preuve par déclaration sous serment

La locatrice a interjeté appel, s'opposant à la preuve déposée par le locataire, qui comprenait une lettre du locataire précédent ainsi qu'une déclaration sous serment du locateur précédent. La locatrice a invoqué le fait qu'elle ne pouvait les contre-interroger qu'en leur présence. La locatrice a cité en preuve que, à l'achat de la maison, elle avait reçu de son avocat un état des rajustements rendant compte d'un loyer identique à celui dont faisait état la preuve du locataire. Sur la foi des témoignages des deux parties, la Commission a conclu à l'exactitude des calculs du ministre.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 141, 11e rue ouest, à Owen Sound
Appel n° SW-0022-87, 11 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Respect pour essentiel de la formule d'avis d'appel et prorogation du délai de signification de l'avis; application du paragraphe 2(1) de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation; exclusion de toute renonciation de droits

Lors de l'appel, le locateur a soutenu qu'une confirmation de loyer illégal signée par le locataire liait les parties de telle sorte que le loyer était effectivement exigible. Il a été

soutenu que le loyer était équitable sur le marché du logement locatif. Il a par ailleurs été établi que le locataire, en vertu du paragraphe 2(1) de la Loi, qui exclut toute renonciation de droits de la part du locataire, conservait ses droits à la révision de loyer malgré l'existence de la confirmation.

Le locateur avait interjeté appel par lettre sans en aviser le locataire. Ce dernier a néanmoins pris connaissance de l'objet de l'appel, et il a été jugé que la lettre en question respectait pour l'essentiel les exigences formelles et l'appel a été entendu.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 1-1067, chemin Hamilton, à London
Appel nº SW-0031-87, 11 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Absence des locataires à l'audience; tenue de l'audience par la Commission; les locateurs soutiennent que les locataires avaient accepté l'augmentation et que cette dernière était justifiée en raison de dépenses d'immobilisations; les locateurs demandent à la Commission de bloquer le remboursement dans l'attente d'une décision de la Cour des petites créances, compétence que la Commission ne se reconnaît pas

Malgré l'absence des locataires à l'audience, la Commission a entendu l'appel sur la base des témoignages dont elle disposait. La Commission est parvenue à une conclusion concernant le loyer de base, le loyer maximal et le remboursement à effectuer. Une convention entre locateur et locataire ne peut justifier un loyer plus élevé que le loyer légal. Un locateur ne peut justifier une augmentation de loyer par des dépenses d'immobilisations dans le cadre d'un appel ayant pour objet un remboursement de loyer, mais peut cependant faire valoir de telles dépenses dans le cadre d'une demande de révision pour tout l'immeuble. Le locateur a demandé à la Commission de bloquer l'arrêté portant sur le remboursement en attendant une décision de la Cour des petites créances. La Commission a fait valoir qu'elle n'avait pas la compétence de bloquer l'arrêté en question.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 184, rue Bradford, à Barrie
Appel nº C-0068-88, 12 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Non-réception de l'avis de demande initiale par le locateur; accord du locataire concernant l'augmentation de loyer; caractère "raisonnable" du loyer exigé

Le locataire avait transmis au locateur une copie de la demande initiale suivant les prescriptions de la Loi. Le locateur ne prétend pas avoir subi de préjudice du fait de la non-réception de l'avis. Le locataire avait verbalement convenu de l'augmentation de loyer. La Commission a conclu que les paragraphes 2(1) et 6(2) de la Loi énoncent que la Loi a préséance sur toute convention ou renonciation contraire et que le paiement d'une augmentation de loyer supérieure à celle prévue par la loi ne constitue pas une renonciation du locataire aux droits que la Loi lui confère.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement nº 310 du 563, av. Mornington, à London
Appel nº SW-0117-88, 12 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Locateur trompé au moment de l'acquisition sur la légalité des loyers en vigueur; report de l'appel en vertu de l'article 95 dans l'attente d'une décision relative au paragraphe 61(2), demande de justification de loyer

Le locateur a fait appel de l'arrêté du ministre en soutenant qu'il n'avait pas été le propriétaire pour l'intégralité de la période pendant laquelle l'excédent de loyer a été payé, que les loyers qu'il percevait étaient basés sur des renseignements que lui avait communiqués le locateur précédent, et qu'il avait fait une demande de justification de loyers en vertu du paragraphe 61(2) et qu'il estimait que l'appel devait être suspendu dans l'attente d'une décision en cette affaire. Les montants payés n'ont pas été contestés. La Commission a jugé que toute fausse déclaration susceptible d'avoir été faite au cours des négociations entre le vendeur et l'acheteur concernant la vente du logement ressortit au droit des obligations entre les locateurs. La Commission a de plus conclu que le locateur avait bel et bien été le locateur pendant la période en cause et que, en outre, la Loi n'exigeait aucunement qu'un appel soit différé dans l'attente d'une décision relative à une demande formulée par le locateur aux termes du paragraphe 61(2). De

plus, les locataires peuvent récuser la demande du locateur en vertu du paragraphe 61(2), et compte devra être tenu d'un arrêté du ministre pris en 1976, qui fixait le loyer maximal.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du lot 24, concession 14, R.R. n^{o} 1, à Coldwater
Appel n^{o} C-0092-88, 14 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Demande de compensation; charge de la preuve

Bien qu'il eût reçu un avis d'appel et un avis d'audience, le locataire ne s'est ni présenté à l'audience ni n'a déposé de preuve. De plus, la preuve du locateur comportait des comptes qui engageaient la responsabilité du locataire et qui dépassaient largement toute revendication éventuelle de sa part.

Dans ces circonstances, la demande du locataire était dépourvue de preuves et a en conséquence été déboutée.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission lui a substitué son propre ordre.

Affaire du logement n^{o} 1 du 574 1/2, rue Adelaide nord, à London
Appel n^{o} SW-0029-87, 14 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Accord du locataire pour payer un loyer plus élevé

Le locateur a interjeté appel en invoquant le fait que les locataires avaient convenu de payer un loyer plus élevé sur la foi de l'engagement du locateur précédent d'effectuer des réparations et des travaux de rénovation, engagement qui a été respecté par le locateur actuel. La Commission a jugé que la Loi avait cours sans égard à l'existence d'une quelconque convention contraire. Le montant du remboursement a été recalculé pour refléter la preuve de paiement déposée par le locataire, que le locateur n'a pas contesté.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire de l'appartement nº 1 du 195, rue Carlton, à Toronto
Appel nº C-0234-88, 15 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Ajout et retrait d'une partie; le locateur soutient que le locataire précédent payait un loyer inférieur parce qu'il assumait des fonctions de concierge et qu'il s'agissait d'un local commercial non assujetti à la révision des loyers; le locateur soutient que d'importants travaux de rénovation justifient l'augmentation de loyer

L'appel a par erreur été inscrit au nom de la personne individuelle du demandeur et non de la personne morale contrôlée par cette dernière. Un membre de la Commission a ajouté la personne morale et a retiré la personne individuelle à l'enregistrement des parties à l'affaire. La Commission a examiné la preuve par déclaration sous serment d'un propriétaire précédent concernant les présumées fonctions de concierge d'un locataire précédent. La Commission a conclu que les activités dont il est fait mention dans la déclaration sous serment faisaient l'objet d'une convention d'exécution "au fur et à mesure des besoins" et non d'un contrat en bonne et due forme et elle a constaté que les fonctions en question n'y étaient aucunement détaillées. Les témoignages des représentants du locateur actuel n'ont pas réussi à convaincre la Commission du bien-fondé de l'argument. La Commission a jugé que la preuve ne suffisait pas à établir que le loyer précédent était inférieur en raison de la prise en charge de fonctions de concierge par l'ancien locataire. La Commission a également conclu que l'exécution de travaux de rénovation majeurs ne justifiait pas une augmentation de loyer dans les circonstances. Cet argument s'inscrirait plutôt dans une demande de révision pour tout l'immeuble ou pour une partie de l'immeuble. La Commission a jugé que la preuve ne suffisait pas à établir qu'il s'agissait d'un local commercial. La Commission a par ailleurs conclu que le loyer de base incluait une place de stationnement.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du 493, rue Stone ouest, à Oshawa
Appel nº C-0091-88, 15 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Absence de la locatrice à l'audience; envoi par la locatrice, 45 minutes avant la tenue de l'audience, d'un avis indiquant qu'elle ne pourrait participer pour des raisons de santé; tenue de l'audience par la Commission; non-remise par le locataire de l'avis d'appel à la locatrice; prorogation du délai de la remise de l'avis d'appel; examen détaillé de la définition de loyer maximal

La locatrice était absente à l'audience. Il a été établi qu'elle avait téléphoné quelque 45 minutes avant la tenue de l'audience afin d'indiquer qu'elle serait absente pour des raisons de santé. La Commission a estimé qu'il s'agissait en l'occurrence d'un délai d'avis d'absence insuffisant et a résolu de tenir l'audience plutôt que de l'ajourner. Il a été établi que les locataires présents n'avaient pas reçu copie de l'avis d'appel. Un ajournement de 15 minutes a été déclaré afin de permettre aux locataires de prendre connaissance de la teneur de l'affaire. À l'écoute des dépositions, la Commission a résolu de poursuivre l'audience et d'entendre l'affaire selon le fond du droit et, en conséquence, a prorogé le délai de prise de connaissance réelle de l'avis jusqu'à la date de l'audience. La locatrice avait indiqué dans l'avis d'appel que le locataire avait utilisé un bâtiment d'entreposage ainsi qu'un car à trois chambres à coucher et que le loyer initialement fixé ne visait que la maison. La Commission a retenu le témoignage des locataires selon lequel leur loyer défrayait l'occupation d'un logement de trois chambres à coucher et qu'ils n'utilisaient ni la remise ni le car. La locatrice a soutenu que les paiements hypothécaires étaient suffisamment élevés pour qu'il soit nécessaire d'exiger un loyer plus élevé. La Commission a fait observer que la marche à suivre appropriée pour la prise en considération de ces frais consistait à demander une révision pour tout l'immeuble, qui ne serait cependant pas rétroactive. La Commission a examiné en détail la définition de loyer maximal.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement n^{o} 2 du 186, promenade Berkshire, à London
Appel n^{o} SW-0269-88, 15 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Absence du locataire à l'audience; tenue de l'audience par la Commission; locataire tenu de payer 150 $ pour des frais de peinture; la Commission a estimé que la définition de loyer couvrait ce type de frais; augmentation prenant effet dans les douze mois

Le locateur avait délégué son représentant. Lecture a été donnée d'une lettre de la locataire faisant valoir qu'elle devait suivre un cours à l'université et qu'elle serait donc absente; sa lettre ne faisait aucunement mention d'une demande d'ajournement. La Commission a résolu de tenir l'audience. La Commission a jugé que la définition de loyer aux termes de l'article 1 de la Loi s'appliquait au paiement par la locataire d'un montant de 150 $ en règlement de travaux de

peinture et que ce montant devrait en conséquence être inclus dans le remboursement. La Commission a conclu que le locateur avait augmenté le loyer dans un délai inférieur à 12 mois, en contravention de l'article 70.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 2889C, av. St. Clair est, à Toronto
Appel nº C-0245-88, 19 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Remise de l'avis d'appel; connaissance réelle de l'avis; ignorance des dispositions de la Loi par le locateur

Le locateur a interjeté appel en invoquant son ignorance des incidences de la révision des loyers malgré le fait qu'il avait retenu les services d'un avocat lors de l'achat de l'immeuble et en soulignant que sa décision d'augmenter le loyer était dépourvue de mauvaise intention. La locataire a fait valoir qu'elle n'avait pas reçu de copie de l'avis d'appel, mais son représentant a reconnu qu'elle n'avait pas subi de préjudice. En conséquence, le délai de remise d'avis a été prorogé jusqu'à la date de prise de connaissance réelle de l'avis. La preuve concernant le loyer payé n'a pas été remise en cause. La Commission n'a trouvé aucuns motifs de modifier l'arrêté du ministre.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 1558-1562, av. Trossacks, à London
Appel nº SW-0065-88, 20 juillet 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation de délai; demande de révision pour tout l'immeuble; état des revenus et dépenses non déposé dans le délai prescrit par l'administrateur; rejet de la demande par l'administrateur; la question en appel portait sur l'opportunité pour la Commission de consentir une prorogation de délai au locateur afin de lui permettre de déposer un état des revenus et dépenses

Le locateur a déposé une demande rétroactive de révision pour tout l'immeuble aux termes de l'alinéa 73(3)b) de la Loi. L'administrateur a fixé au locateur des dates pour le dépôt d'un état des revenus et dépenses. L'administrateur a consenti un report de la date initiale. L'administrateur a par ailleurs repoussé une demande de prorogation subséquente puis a donné un

arrêté rejetant la demande. Le locateur en a appelé de l'arrêté de l'administrateur en soutenant qu'il avait agi injustement en n'accordant pas un délai supplémentaire pour permettre au locateur de déposer un état de ses revenus et dépenses. La question soulevée était de savoir si le ministre avait adéquatement pris en considération les raisons invoquées par le locateur pour demander un nouveau délai. La Commission a examiné en détail, avec le représentant du locateur, les raisons pour lesquelles il était impossible de déposer les pièces demandées dans les délais impartis. La Commission a fait observer que le paragraphe 19(5), qui autorise la prorogation, est discrétionnaire et qu'il prévoit l'évaluation de la justesse de la demande. La Commission a jugé que le représentant du locateur présent à l'audience ne disposait pas d'un nombre suffisant de faits pour répondre aux questions de la Commission et qu'il n'a pu expliquer les retards accusés au cours de la période en cause. La Commission a conclu que le locateur n'avait pas fourni d'explication satisfaisante des raisons pour lesquelles il n'avait pu respecter les dates de dépôt permises par l'administrateur.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 2-611, rue Cheapside, à London
Appel nº SW-0076-88, 20 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Ordre antérieur de la Commission de location résidentielle; chose jugée

Les locateurs ont interjeté appel en soutenant qu'il devrait leur être possible d'augmenter le dernier loyer connu selon le taux prévu annuellement par la loi pour les trois années pendant lesquelles il n'y a pas eu d'augmentation. La Commission a jugé qu'elle n'avait la compétence de revenir sur le plus récent ordre de la Commission de location résidentielle. La Commission s'est appuyée sur l'affaire **Mascan Corp. and Ponzi et al.** (1986), 56 R.O. (2d) 752 (Div. Ct.) et sur sa conclusion selon laquelle "il est un principe fondamental, selon lequel une décision rendue par un tribunal judiciaire a valeur de chose jugée non seulement à l'égard de la question tranchée mais aussi de toutes autres questions nécessaires à la prise de la décision." La Commission a recalculé l'excédent de loyer dû.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du logement sis sur une partie du lot 14, concession 8, plan 55, lots 1 et 2 dans le canton de Hungerford
Appel nº E-0028-88, 20 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Non-remise d'un avis de loyer par écrit; consentement des locataires à accepter l'augmentation; ignorance des dispositions de la Loi par le locateur; fixation du loyer maximal

Le représentant du locateur a soutenu que ce dernier ignorait les exigences légales régissant la remise d'un avis et que les locataires avaient de plus accepté l'augmentation de loyer. La Commission a conclu que l'ignorance des dispositions de la Loi n'excusait pas le non-respect de la Loi et que, de plus, la Loi prévalait sur toute convention contraire. Les augmentations payées sans réception des avis appropriés sont nulles. Le calcul du loyer maximal a été fondé sur la renonciation du locateur à l'augmentation au plus tôt de 4 % en faveur de l'augmentation autorisée suivante de 5,2 %, et les calculs ont été faits en conséquence de manière à établir un loyer "maximal".

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement nº 2 du 318, rue Dolph, à Cambridge
Appel nº SW-0023-88, 21 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Signification de l'avis d'appel et de l'avis d'audience à la dernière adresse connue du locataire; rejet de la demande du locataire

Le locateur a fait appel de l'arrêté du ministre daté du 23 décembre 1987. Le locataire a quitté le logement sans laisser d'adresse où faire suivre son courrier. La Commission et le locateur ont informé le locataire en lui envoyant l'avis d'audience et l'avis d'appel à sa dernière adresse connue. Cette procédure a été tenue pour valide. Cependant, le locataire ne s'est pas présenté, ne s'est pas fait représenter et n'a pu soutenir la charge de la preuve qui lui incombait en vertu du paragraphe 102(4) de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation. En conséquence, suivant le paragraphe 111c) de la Loi, la Commission a révoqué l'arrêté du ministre et a rejeté la demande initiale.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement nº 2 du 129, rue Waverly, à Ottawa
Appel nº E-0207-88, 21 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Demandes concernant le même logement entendues et prises en délibéré ensemble; changements de locateur et de locataire du logement; calcul du loyer maximal

Trois demandes de remboursement de loyer ont été reçues. Deux avaient été formulées par des colocataires à l'encontre de deux locateurs successifs. Une troisième demande a été présentée par le dernier locataire (après que l'un des locataires eut déménagé), qui est dirigée contre le troisième et présent locateur. Ces demandes ont d'abord été prises en délibéré ensemble, mais des arrêtés distincts ont été pris, dont un seul a fait l'objet d'un appel. En conséquence, un arrêté non visé par un appel fixant le loyer maximal a dû être accepté comme point de référence en vue des augmentations de loyer subséquentes. Les frais de stationnement ont par ailleurs fait l'objet d'une demande distincte. L'aire de stationnement a été réduite et une réduction de loyer de 25 $ par mois a été accordée en application de l'article 97 de la Loi et de l'alinéa 3(4) d) du règlement de l'Ontario 93/87. Vu l'écart entre le rajustement établi par la Commission relativement au stationnement et celui du ministre, l'ordre de la Commission a fixé un nouvel excédent de loyer à rembourser et un nouveau loyer maximal.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du lot 61, plan 419, Cartwright's Point, à Kingston
Appel nº E-0066-88, 21 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Définition de "logement locatif"; logement appartenant au locataire et situé sur un terrain loué

Le locateur a fait appel de l'arrêté du ministre en soutenant que la définition de "logement locatif" dans l'article de la Loi énonçant les définitions ne s'applique au cas soulevé. Le locataire a acheté la maison située sur le terrain loué du propriétaire du terrain. La location initiale de la maison comportait un terme de plusieurs années. Elle a été reconduite moyennant une hausse de loyer basée sur une échelle mobile axée sur le coût de la vie. Se fondant sur les observations de E.A. Driedger dans son ouvrage relatif à l'interprétation des lois, Construction Of Statutes (2e éd., Toronto, Butterworths, 1983), la Commission a conclu que l'interprétation de la

définition de "logement locatif" devrait être conforme à l'esprit de la Loi et ne pas aboutir à un résultat absurde. Par conséquent, "logement locatif" devrait comprendre le site loué et utilisé à des fins résidentielles.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du 400, rue Vine, à St. Catharines
Appel n° SW-0113-88, 21 juillet 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Nature de l'audience; limitation des questions en appel à la révision pour tout l'immeuble; prise en considération des dépenses d'immobilisations dans le tableau 2; prise en considération des incidences d'une dépense d'immobilisations sur les logements

La Commission a annoncé qu'elle prendrait en considération toutes les questions soulevées par le locateur dans sa demande de révision pour tout l'immeuble même si l'avis d'appel ne semblait faire référence qu'à deux questions. La Commission a évoqué la possibilité de limiter les questions en litige à l'audience par consentement écrit des parties en conformité avec le paragraphe 102(2), mais a fait observer que tous les locataires des 87 logements n'étaient pas présents à cette fin. La Commission a demandé aux parties présentes de faire connaître toute question autre que les deux contenues dans l'avis d'appel qu'elles souhaiteraient voir prendre en considération. Le représentant du locateur et les locataires présents ont indiqué qu'ils ne disposaient d'aucun élément de preuve ni argument sur d'autres questions. La Commission a fait remarquer qu'elle avait examiné exhaustivement l'arrêté du ministre et que, les deux questions soulevées mises à part, la Commission était convaincue que les calculs et les conclusions qui en découlent étaient exacts et appropriés et qu'il n'était pas nécessaire de recueillir des preuves sur ces questions. La dépense d'immobilisations portait sur la peinture d'installations communes. Référence a été faite pendant l'audience au guide pour la tenue des audiences dont l'interprétation du mot "affected" (fait l'objet) est à ce point restrictive que la dépense d'immobilisations doit se rapporter directement au logement.

Référence a été faite à la décision relative à l'affaire York et al. c. Cando Property Management Ltd. et 394537 Ontario Limited (Ont. Co. Ct. 16 novembre 1984, non publiée, confirmée sur appel par la Cour divisionnaire de l'Ontario le 10 septembre 1986, non publiée). La Commission a estimé que le logement fait

l'objet ("affected") d'une dépense lorsqu'il en découle un avantage direct ou indirect, et la dépense a été reconnue comme valide.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 32, Wenlock Crescent, à London
Appel nº SW-0197-88, 22 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Améliorations apportées au logement; absence d'audience en première instance; acceptation par le locataire d'une augmentation de loyer

Le locateur a interjeté appel, soutenant qu'il n'avait pu faire de déposition en première instance, qu'il avait apporté des améliorations au logement, que le loyer n'avait pas été augmenté en trois ans et qu'il était à un niveau continuellement bas et que le locataire avait signé un bail et convenu de payer le loyer plus élevé. La Commission a conclu que l'audition de l'appel avait permis à l'appelant d'être entendu, que les améliorations apportées au logement ressortissaient à une demande distincte, que les dispositions relatives au loyer continuellement bas n'avaient pas pris effet et, enfin, que la Loi continuait de s'appliquer, sans égard au fait que les locataires signent ou non une convention à l'effet contraire.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 206-1131, chemin Royal York, à London
Appel nº SW-0195-88, 25 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Exactitude des calculs de l'administrateur; ignorance des dispositions relatives à la communication d'avis; absence du locataire à l'audience

Le locateur a interjeté appel, soutenant que les calculs de l'administrateur étaient inexacts et qu'il ne devrait pas être pénalisé maintenant pour un acte passé dont il ne savait qu'il était incorrect. Le locataire était absent à l'audience. La Commission a conclu que la seule question susceptible d'avoir une incidence sur le remboursement de loyer était celle des calculs effectués. Le locateur avait modifié la date anniversaire, ce qui influait sur les calculs du loyer réel admissible.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 1218, rue West Gore, à Thunder Bay
Appel nº N-0086-88, 7 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Révision administrative; avis du ministre; impartialité; opportunité de rejeter l'arrêté du ministre; transfert de responsabilité en matière de services d'eau; prise en considération des dispositions relatives à la communication d'un avis d'augmentation de loyer; examen de l'affaire selon le fond du droit et l'équité (art. 49 LRLH)

Le locateur en a appelé de l'arrêté du ministre, soutenant qu'il n'avait pas reçu d'avis d'audience ni n'avait pu témoigner devant l'administrateur et il a invoqué la partialité à son endroit. Le membre de la Commission a expliqué que le ministre n'avait pas tenu d'audience, que l'appel fournirait à toutes les parties à l'instance l'occasion de traiter pleinement toutes les questions en litige dans le cadre d'une audience; aussi, la Commission n'a pas accordé de rejet pour ces motifs.

Un transfert de responsabilité à l'égard de services d'eau a été pris en considération. En vertu du bail, les frais de services d'eau incombaient initialement au locateur. Le locataire avait été insuffisamment dédommagé de sorte qu'une réduction de 10 $ au loyer de base lui a été consentie à titre de redressement pour la prise en charge des frais de services d'eau. Dans le même temps, le changement de la date réelle d'augmentation de loyer du 1er novembre 1983 pour le 1er janvier 1984 a été sanctionné. La date d'augmentation a été reportée par le locateur pour dédommager le locataire de la prise en charge des frais de services d'eau.

Après ces rajustements, des augmentations de loyer subséquentes ont été calculées.

Le membre de la Commission a par la suite examiné les questions afférentes aux avis d'augmentation de loyer. Il a cité l'affaire **Mascan Corp. and Ponzi et al** (1986), 56 R.O. (2d) 751 et a conclu que le locataire devrait avoir formulé ses objections dans des délais plus appropriés. Les avis d'augmentation donnés pour le 1er janvier 1986 et le 1er janvier 1987 ont été jugés insatisfaisants. Les loyers autorisés appropriés ont été fixés. Le loyer maximal exigible en date du 1er janvier 1987 a été fixé à 346,07 $.

La Commission a partiellement fondé sa décision sur le fond de la loi et l'équité de la cause, comme le stipule l'article 49 de **la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation.**

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du Mackenzie Manor, 25, rue Harris, à Cambridge
Appel nº SW-0089-88, 21 juin 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation de délai pour le dépôt d'un état des revenus et dépenses; demande rétroactive de révision pour tout l'immeuble aux termes de l'alinéa 73(3)b) LRLH; rejet de la demande

Le locateur a fait appel de l'arrêté du ministre, qui rejetait sa demande.

Le ministre avait enjoint le locateur de déposer un état de ses revenus et dépenses au terme de la prorogation du délai initialement demandé par le locateur. Les renseignements demandés n'ont pas été transmis. Le locateur a invoqué des difficultés à obtenir les données exigées, dont il n'avait pas été tenu compte de façon adéquate. Avant que sa demande soit déboutée, le locateur avait obtenu plusieurs prorogations de délai dont il ne s'était pas prévalu, et cela sans motif raisonnable. Toute prorogation de délai revêt un caractère discrétionnaire et sa justesse doit être considérée. En l'occurrence, le locateur avait désigné un représentant qui ne connaissait pas suffisamment l'affaire pour expliquer sa position et son défaut de déposer la documentation nécessaire devant la Commission. Une année s'était écoulée depuis le dépôt de la demande du locateur sans que les locataires puissent examiner les renseignements demandés ni les remettre en cause. La demande visant une nouvelle prorogation a été rejetée.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement nº 4 du 331, av. Mona, à Vanier
Appel nº E-0156-88, 21 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Rénovations majeures mais pas au point d'équivaloir à la création d'un nouveau logement; entente bilatérale visant à dégager le locateur de toute responsabilité afférente à une surcharge de loyer; ordre de remboursement non donné

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté du ministre qui l'enjoignait de rembourser un excédent de loyer de 642 $ et qui fixait le loyer maximal à 286 $ en date du 1er février 1986.

Le locateur a soutenu que des rénovations majeures avaient été effectuées et que les locataires s'étaient engagés par écrit à "ne pas demander de révision de loyer". Les rénovations incluaient la pose de nouveaux tapis, de nouveaux appareils ménagers, des travaux de décoration et d'isolation, des modifications structurelles et des réparations ayant entraîné des dépenses totales de 6 000 $.

La Commission a fixé le loyer maximal à 286 $ et a été estimé que l'excédent de loyer s'établissait à 642 $. La Commission a par ailleurs fait observer que la convention liant les parties relativement à une résiliation du bail avant terme était un contrat bilatéral destiné à dégager le locateur de la responsabilité de la surcharge de loyer qui avait eu cours. Les locateurs avaient renoncé à leur droit d'exiger des dommages-intérêts pour la résiliation du bail avant terme, et un ordre de remboursement de loyer aurait équivalu à rembourser les locataires une seconde fois. La Commission a jugé que le paragraphe 2(1) de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation ne visait pas la convention, qui a été considérée comme un règlement de la demande de remboursement de loyer.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire des 23, 25 et 27, av. Braidwood, à Peterborough
Appel nº E-0082-88, 22 juin 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Période d'amortissement d'un emprunt hypothécaire

Le locateur a interjeté appel, soutenant que ses frais hypothécaires de 8 400 $ par an n'avaient pas été reconnus en bonne et due forme. Il ne s'était vu reconnaître qu'une somme de 7 986,48 $ sur une période d'amortissement de 25 ans. La Commission a conclu qu'une période d'amortissement de 20 ans suivant la demande du locateur était appropriée mais que la somme de 8 400 $ qui en résulterait procurerait tout de même au locateur un revenu. En l'absence de perte financière, le loyer ordonné ne serait modifié en aucune façon.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement nº 5 du 1481, av. Morisset, à Ottawa
Appel nº E-0037-88, 24 juin 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Nouvelle audition de l'appel par la Commission, article 112 de la LRLH; révocation et reformulation de l'ordre antérieur de la Commission; loyer maximal déclaré différent de celui dont fait état la déclaration déposée auprès du registre des loyers

Le locateur a demandé une nouvelle audience en raison d'une erreur grave dans l'ordre donné par la Commission le 5 mai 1988. Le locateur avait déposé une déclaration auprès du

registre des loyers suivant les prescriptions de la Partie V de la Loi, mais n'en avait pas informé la Commission lors de l'audition du premier appel. Cela constituait un élément de preuve significatif en ce qui concerne l'ordre initial de la Commission. Lors de la nouvelle audience, la Commission a adopté les mêmes constatations des faits que celles consignées dans les Motifs accompagnant l'ordre du 5 mai 1988.

Les calculs du loyer maximal, de même que ceux des loyers légaux, ont été effectués. L'excédent de loyer a été recalculé pour la période postérieure au 1er août 1985.

Le loyer maximal établi différait de celui inscrit au registre des loyers malgré le fait que le montant consigné pouvait être remis en cause.

L'arrêté du ministre a été rejeté, et l'ordre donné par la Commission en date du 5 mai 1988 a été révoqué et remplacé par un nouvel ordre de la Commission.

Affaire du 465, rue Bolivar, à Peterborough
Appel nº E-0194-88, 7 juillet 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Répartition des frais de chauffage; déclaration des revenus de location du locateur

Le locataire a interjeté appel d'un arrêté du ministre ayant pour objet une révision pour tout l'immeuble en soutenant que les locateurs étaient locataires du logement du palier inférieur de l'ensemble d'habitation et que leurs coûts n'auraient pas dû être pris en considération dans le calcul de l'augmentation de loyer justifiée. En outre, les revenus de location du logement du palier inférieur n'avaient pas été inclus dans la déclaration d'impôt sur le revenu des locateurs.

À la lumière de la preuve déposée par les parties en cause, la Commission est parvenue à la conclusion que l'impôt sur le revenu des locateurs ne relevait pas de la compétence de la Commission. Les coûts afférents à l'ensemble d'habitation ont été examinés. La Commission a conclu que la modernisation du système de chauffage constituait un élément de coût pertinent et que la ventilation des coûts était adéquate.

L'ordre du ministre a été confirmé.

Affaire du 41, Capulet Lane, à London
Appel n^o^ SW-0296-88, 11 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Dispense aux dispositions de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation; dispense visant un immeuble utilisé en tout ou en partie à des fins autres que l'habitation, alinéa 4(1)i) LRLH; recours aux services d'un occupant à des fins autres que l'habitation dans l'immeuble

Le locateur en a appelé d'un arrêté du ministre en invoquant le fait que le locataire utilisait les lieux à des fins commerciales. Un logement situé sur les lieux incluant une écurie et un centre d'équitation a été sous-loué. Une partie du terrain était utilisée à d'autres fins commerciales à l'insu du propriétaire. Les locataires se servaient du terrain loué pour exploiter un centre d'équitation et utilisaient le logement à des fins commerciales.

La Commission a conclu que la preuve justifiait que le logement soit exclu des dispositions de la Loi en conformité avec l'alinéa 4(1)i).

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire des appartements n^os^ 1 et 2 du 96, rue Church sud, à Richmond Hill
Appels n^os^ C-0251-88, C-0252-88, 15 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Modification d'un arrêté du ministre; calcul du loyer maximal; preuve non pertinente à la demande de remboursement de loyer

Le locateur a fait appel de l'arrêté du ministre. Le locateur a invoqué plusieurs motifs d'appel rattachés aux coûts de l'immeuble, aux frais de financement, aux dépenses d'immobilisations, ainsi qu'à d'autres coûts dont il n'était pas pertinent de tenir compte dans la prise en délibéré de la question de l'excédent de loyer.

Après la fixation du loyer maximal, l'arrêté du ministre a été modifié sur ce point.

Affaire du 14, av. Meinzinger, à Kitchener
Appel nº SW-0311-88, 26 juillet 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Frais d'exploitation pour l'année de base; prise en considération d'éléments de coûts additionnels

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté du ministre. Tous les éléments de coûts ont été passés en revue, mais la principale question soulevée concernait le remboursement en cause par les locataires de certains coûts engagés par locateur précédent. Le locateur précédent n'était pas disponible pour un contre-interrogatoire, et la Commission n'a pas retenu tous les coûts additionnels faisant l'objet de l'appel. Les loyers mensuels maximaux ont été recalculés en conséquence.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du 18, av. Fraserwood, à North York
Appel nº C-0303-88, 27 juillet 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Renvoi de l'appel pour motif d'absence; rectification d'une erreur d'écriture

Le locateur et certains locataires ont fait appel de l'arrêté du ministre; l'appel visait exclusivement le locataire du logement numéro 3. Les locataires du logement numéro 2 ont aussi interjeté appel en invoquant les piètres normes d'entretien et de réparation.

Aucun des locataires appelants n'était présent à l'audience. L'appel des locataires a été rejeté.

L'appel du locateur ne concernait qu'une erreur d'écriture touchant à l'établissement du loyer de base du logement numéro 3. Le loyer a été fixé à 685 $ par mois plutôt qu'à 658 $. Les autres calculs n'ont pas été touchés par ce changement et il n'a pas été nécessaire d'examiner les loyers des autres logements. L'erreur a été rectifiée.

L'arrêté du ministre a été modifié exclusivement pour ce qui touche au loyer mensuel maximal de l'appartement 3.

Affaire du 312-314, rue Oxford, à London
Appel nº SW-0151-88, 27 juillet 1988

DEMANDE D'EXEMPTION

Dépôt par le locateur d'une demande d'exemption aux termes de l'alinéa 4(1)e) de la Loi; le locateur a invoqué le fait qu'il exploitait une maison de soins infirmiers ou un établissement de soins thérapeutiques et qu'il n'était donc pas visé par la révision des loyers

Le locateur a présenté une demande d'exemption aux termes de l'alinéa 4(1)e) de la Loi. Le ministre a refusé l'exemption. Les locaux d'habitation en cause sont des logements attenants à un centre de soins infirmiers autorisé. Les logements sont de deux types. Les logements sont loués à des personnes âgées qui ont besoin de soins infirmiers et médicaux; divers services leur sont offerts à différents prix. Des appartements sont loués à des personnes âgées qui n'ont pas besoin de soins médicaux réguliers. Les services assurés dans les appartements font l'objet de charges distinctes. L'une des prestations assurées consiste dans un service de permanence infirmière. La preuve a démontré la prestation de soins infirmiers. Référence a été faite à la définition de "meublé" aux termes des règlements de la municipalité de London. Référence a également été faite à la Loi sur les maisons de soins infirmiers. La Commission a conclu que 22 % des occupants étaient en réadaptation ou recevaient des soins infirmiers contre 78 % pour qui tel n'était pas le cas. La Commission a jugé que la prestation de certains services ne supposait pas nécessairement que ces derniers soient nécessaires ou qu'ils le seront et que l'éventualité de devoir y recourir ne constituait pas un facteur pertinent en l'occurrence. La Commission s'est reportée à l'article 49 de la Loi. La Commission a recommandé que le locateur établisse des loyers de base pour tous les logements de l'ensemble, puis qu'il les soumette à l'approbation des services de révision des loyers. Les divers services fournis demeureraient distincts et seraient facturés séparément sans être assujettis à la révision des loyers.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 295, rue Mackenzie, à Sudbury
Appel nº M-0204-88, 27 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Demande visant la tenue d'une audience en français; convention entre le locataire et le locateur pour une augmentation de loyer supérieure au taux légal en vigueur; réparations effectuées par le locateur; invalidité des avis d'augmentation de loyer

Le nouveau locateur a acheté l'immeuble en juin 1986. Le locataire avait payé 200 $ par mois depuis 1983. Le locateur avait fait passer le loyer à 300 $ à compter du 1er juillet 1986. La Commission a conclu à l'invalidité de l'augmentation en ce qu'elle contrevenait aux dispositions relatives aux avis d'augmentation de loyer de **Loi sur la location résidentielle**. Une deuxième augmentation a été demandée le 1er janvier 1987, qui visait à porter le loyer à 325 $. La Commission a jugé que les dispositions relatives aux avis d'augmentation de loyer n'avaient pas été respectées et que l'augmentation était en conséquence nulle. Le locateur a fait valoir que le locataire avait convenu de payer un loyer plus élevé par suite de l'exécution de certains travaux de réparation. La Commission a jugé que le paragraphe 2(1) de la **Loi sur la location résidentielle** affirmait la primauté de la **Loi** sur toute convention ou renonciation contraire. La Commission a fait observer que le locateur était libre de formuler une demande de révision pour tout l'immeuble visant à ce que ses coûts soient reflétés dans la fixation de ses loyers futurs.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du 5-125, 22e rue, à Etobicoke
Appel nº C-0297-88, 28 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Le locateur acheteur invoque son ignorance d'un arrêté de révision de loyer antérieur; demande visant à ce que le bail nouvellement signé soit considéré comme un avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme

Le locateur a interjeté appel, soutenant qu'il ignorait l'existence de l'arrêté de révision de loyer établissant le loyer du logement. Il a soutenu que le bail signé devrait être tenu pour un avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme permettant l'augmentation du loyer. La Commission a jugé que le bail ne satisfaisait pas aux dispositions de l'article 5 de la **Loi** et qu'il ne constituait pas un avis d'augmentation de loyer valide.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du logement en rez-de-chaussée du 6450, rue Taylor, à Niagara Falls
Appel nº SW-0159-88, 28 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Absence des parties; preuve de la remise d'un avis d'appel; charge de la preuve

La locatrice a fait appel de l'arrêté du ministre, soutenant qu'elle avait engagé des coûts au titre pour le nettoyage et les réparations du logement après le départ du locataire. La Commission a été convaincue, en soupesant les probabilités, que le locataire avait réellement pris connaissance de l'avis d'appel, soit verbalement soit à la réception d'un avis écrit. La Commission a jugé que l'affaire en cours relevait d'une juridiction de première instance et que la preuve incombait au locataire. Le locataire était absent, et du fait de son incapacité d'assumer la charge de la preuve, l'arrêté du ministre a été rejeté, de même que la demande de remboursement de loyer.

L'arrêté du ministre a été rejeté, de même que la demande.

Affaire du 443, rue Hazel, à Waterloo
Appel nº SW-0034-88, 28 juillet 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Absence des parties; demande de dépôt de nouveaux éléments de preuve; augmentation légale ajoutée au loyer inscrit; dépenses d'immobilisations; fonds personnels du locateur

La Commission a ajouté l'augmentation légale aux loyers inscrits au registre des loyers et a calculé un nouveau loyer brut potentiel. La Commission a ensuite entendu l'argument du locateur concernant des dépenses d'immobilisations et a reconnu les coûts admissibles de même que les frais d'administration et de gestion permis. Des droits de consultation ainsi que des frais d'exploitation ont été reconnus qui, ajoutés aux dépenses d'immobilisations, ont donné une augmentation de loyer justifiée totale de 8,25 %.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement n^{o} 6 du 6555, chemin Malden, à Windsor
Appel n^{o} SW-0124-88, 28 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Demande rétroactive; examen des avis d'augmentation de loyer

Le locateur a interjeté appel d'un arrêté du ministre. Le locateur a soulevé une question préliminaire, demandant l'autorisation de déposer une demande rétroactive de révision pour tout l'immeuble ainsi qu'une prorogation de délai pour ce faire. L'objectif de la démarche consistait à fixer les loyers en vue de l'appel en cours.

Le membre de la Commission a informé le locateur qu'il lui faudrait déposer une demande de révision pour tout l'immeuble auprès des services de révision des loyers et que la Commission ne pouvait entendre que l'appel en cours.

À l'examen des circonstances entourant les paiements de loyer, la Commission a vérifié l'exactitude des calculs du ministre mais a constaté que les avis d'augmentation de loyer datés du 5 novembre 1984 ne respectaient pas le délai prescrit de 90 jours puisque les augmentations devaient prendre effet le 1er février 1985. L'avis daté du 28 octobre 1986 a également été jugé invalide pour le même motif. En conséquence, l'excédent de loyer a été recalculé, et une somme additionnelle de 608,78 $ a été accordée au locataire.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du 36, av. Waniska, à Etobicoke
Appel n^{o} C-0136-88, 29 juillet 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Arrêté du ministre fondé sur un ordre de la Commission de location résidentielle plutôt que sur l'ordre d'appel subséquent

La Commission a établi un nouveau loyer de base pour un des logements de l'ensemble d'habitation, de sorte que de nouveaux calculs du loyer potentiel brut et de la situation financière ont dû être effectués. Les loyers maximums ont été recalculés et un étalement de la perte financière a été appliqué aux loyers. L'attribution des places de stationnement a également fait l'objet d'une rectification.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du 3 - 14, Denbigh Crescent, à Downsview
Appel nº C-0206-88, 29 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Prorogation de délai pour communication d'avis; contestation par le locateur d'une preuve par déclaration sous serment au sujet de loyers payés

Le locateur a interjeté appel, soutenant que les loyers présumément payés n'étaient pas exacts et qu'une somme supplémentaire de 50 $ qu'il avait reçue avait été versée de leur plein gré par les locataires. La Commission a modifié le loyer de base en excluant un supplément de 15 $ qui avait été inclus dans le total du loyer payé et qui avait trait à une place de stationnement supplémentaire. La date anniversaire a été modifiée en fonction de la date figurant dans l'avis d'augmentation.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du 645, av. Manning, à Toronto
Appel nº C-0192-88, 29 juillet 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Prorogation de délai pour communication d'un avis d'appel; question de savoir si la valeur de services rendus était prise en considération dans le loyer des locataires précédents

Le locateur a interjeté appel, soutenant que les locataires précédents avaient effectué d'importants travaux de peinture, de sablage de planchers, de nettoyage et d'entretien du jardin. Les locataires ont répliqué, et la Commission a abondé en ce sens, qu'il n'existait pas d'entente en vertu de laquelle les locataires précédents devaient assurer des services en lieu et place du paiement d'un loyer.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement n^{O} 204 des Wilno Place Apartments, au 95, promenade Windsor, à Brockville
Appel n^{O} E-0178-88, 3 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Frais de climatisation; question de leur intégration dans le loyer de base

Le locateur en a appelé de l'arrêté du ministre pour le seul motif que la climatisation aurait dû être comprise dans le loyer de base. À l'audition de la preuve, il est apparu que la climatisation faisait l'objet de charges distinctes depuis 1984, et le membre de la Commission a conclu à la pertinence des charges distinctes établies par le ministre.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire des appartements n^{OS} 302 et 406 des Wilno Place Apartments, au 95, promenade Windsor, à Brockville
Appel n^{OS} E-0012-88 et E-0005-88

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Frais de climatisation; question de leur intégration dans le loyer de base

Le locateur en a appelé de l'arrêté du ministre pour le seul motif que la climatisation devrait être comprise dans le loyer de base. La preuve a par ailleurs établi que les logements n'étaient pas climatisés.

La Commission a estimé que l'arrêté du ministre ne devait pas être modifié.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 308-28, Rockway Crescent, à Ottawa
Appel n^{O} E-0102-88, 4 août 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Changement dans les normes d'entretien, de la qualité des services et des installations

Le locataire a interjeté appel, invoquant le fait que les installations de buanderie, les remises et la sécurité de l'immeuble s'étaient détériorées à un tel point que l'augmentation de loyer demandée était injustifiée. La

Commission a jugé que le paragraphe 94(5) de la Loi et les paragraphes 51(1) et (2) du règlement de l'Ontario 93/87 s'appliquaient et que la preuve n'étayait pas suffisamment la position du locataire.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 5-323/325, rue Johnson, à Kingston
Appel nº E-0071-88, 4 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Prorogation de délai pour le dépôt de documents en appel; autres parties convoquées à l'audience; question de savoir s'il a été tenu compte de la valeur de services rendus dans le loyer des locataires précédents

La Commission a prorogé le délai prévu pour le dépôt de documents et a convoqué à l'audience deux autres locataires, identifiés comme tels dans le bail. Le locateur a interjeté appel, invoquant que le loyer des locataires précédents était en fait supérieur aux sommes versées en raison de services rendus, dont la coupe du gazon et l'entretien des corridors. Dans une déclaration sous serment, un locataire précédent a confirmé qu'un bail avait été signé stipulant que le loyer de 750 $ serait ramené à 560 $ sous réserve de l'exécution de travaux d'entretien par les locataires, mais il a ajouté que, pendant la location, aucun d'eux n'avait fourni quelque service que ce soit. La Commission a jugé que la preuve verbale et la déclaration sous serment avaient établi qu'il n'y avait jamais eu d'attente que les services soient exécutés et que, en conséquence, le loyer ne tenait pas compte de la valeur des services à rendre. La première date de prise d'effet réelle du loyer maximal a été modifiée.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du 11, promenade Valleyview, à Bancroft
Appel nº E-0135-88, 4 août 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Défaut du locateur de se présenter à l'audience; comparution du locateur subséquent; demande d'ajournement du locateur subséquent; perception par le locateur d'un loyer supérieur à celui établi par un arrêté pris par l'entremise de l'administrateur

Le locateur a présenté une demande de révision pour tout l'immeuble. Il en a appelé de l'arrêté, mais ne s'est pas présenté à l'audience. Le locateur subséquent a comparu à l'audience et a sollicité le privilège de communiquer avec le locateur précédent. Le locateur subséquent a demandé un ajournement. La Commission a estimé que la demande d'ajournement n'avait pas été formulée en toute bonne foi et que, du fait qu'une autorisation de représentation n'avait pas été signée en faveur du locateur subséquent, sa demande était entachée d'un défaut de procédure. La demande d'ajournement a été rejetée. La Commission a également fait observer que le locateur précédent avait perçu des loyers excédant le montant établi par l'administrateur.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 120, promenade Murray, à Aurora
Appel nº C-0196-88, 5 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

La Commission réduit l'excédent de loyer et, à titre de condition de l'ordre, enjoint aux locataires de rembourser un montant au locateur; augmentation du loyer avec un retard de trois mois par le locateur et tentative de sa part de reporter l'augmentation applicable aux douze mois du terme sur les neuf mois restants

Le locateur a augmenté les loyers avec un retard de trois mois et a tenté de reporter l'augmentation applicable aux douze mois du terme sur les neuf mois restants. La Commission a rejeté cette augmentation, qu'elle a tenue pour illégale et a jugé invalide l'avis d'augmentation de loyer. La Commission a autorisé une augmentation lorsque les nouveaux locataires ont commencé d'occuper le logement, conformément au paragraphe 5(3) de la **Loi**. La preuve a été faite que le montant du remboursement ordonné par l'administrateur (1 200 $) a été versé aux locataires. La Commission a estimé à seulement 816 $ l'excédent de loyer dû. À titre de condition de l'ordre, et en conformité avec les paragraphes 13(1), 34(1) et 49(1) de la **Loi**, la Commission a enjoint aux locataires de rembourser un solde de 384 $ au locateur. La Commission a également fixé le loyer maximal.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du logement nº 4 du 579, rue Colborne, à London
Appel nº SW-0426-88, 8 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Rénovations majeures; création d'un nouveau logement locatif; prise en considération de l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle; observation de la directive RR-9 de la Commission de location résidentielle quant à la location de logements rénovés et inoccupés

Le locateur a fait appel de l'arrêté du ministre en soutenant que des rénovations majeures de plus de 40 000 $ avaient été effectuées sans qu'il y ait d'augmentation de loyer permise entre le 1er août 1985 et le 31 mars 1988, et il s'est opposé au remboursement d'un montant élevé . À l'examen de la preuve, la Commission a conclu que l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle était applicable et qu'il y avait eu création d'un nouveau logement locatif. Le loyer exigé depuis le 1er novembre 1986 a été approuvé comme loyer réel permis. Le montant du remboursement à effectuer a été recalculé.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du 83, 5e avenue, à Ottawa
Appel nº E-0014-88, 9 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Remise d'un avis d'appel; locataire à l'étranger

Le locateur a interjeté appel, et une conférence préparatoire à l'audience a été tenue. Le locateur n'a jamais communiqué de copie de l'avis d'appel au locataire suivant les prescriptions de la Loi, ni n'a demandé de directives à la Commission sur les modalités de communication d'un avis, compte tenu du fait que le locataire ne vivait plus au pays. La Commission a jugé que le défaut de communiquer un avis en conformité avec la Loi invalidait l'appel. L'audition de l'appel aurait équivalu à nier les droits naturels de la partie non informée. Le locateur n'a pas demandé d'ajournement de l'audience pour retenter de communiquer un avis à l'autre partie. La Commission a rejeté l'appel, indiquant que la décision n'empêchait pas le locateur de refaire appel s'il entrait en communication avec le locataire.

L'appel a été rejeté.

Affaire de l'appartement nº 1502 du 235, promenade Grand Ravine, à North York
Appel nº C-0227-88, 9 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Locataires d'accord pour payer le loyer ne sachant pas que le logement faisait l'objet d'une révision de loyer; travaux entrepris par le locateur

Le locataire a emménagé dans le logement et a convenu de payer 700 $ par mois, ignorant que le logement faisait l'objet d'une révision de loyer. Le locataire avait convenu d'un loyer mensuel à la réception d'une lettre d'entente lui demandant de déménager dans un délai de 30 jours. Le locateur a fait état de certaines dépenses engagées pour des rénovations au logement, que la Commission n'a pas tenues pour pertinentes dans le cadre d'une demande de remboursement de loyer. La Commission a conclu que le paragraphe 2(1) de la Loi énonce que la Loi a préséance sur toute convention ou renonciation contraire et a ordonné le remboursement d'un excédent de loyer.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 101, rue Mary, à Picton
Appel nº E-0032-88, 9 août 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Appel du locataire fondé sur le caractère inadéquat des installations et de l'entretien. Révision par la Commission de tous les calculs dans le cadre d'une révision pour tout l'immeuble. Communication au locataire d'un avis d'augmentation de loyer faisant état d'une augmentation inférieure à celle faisant l'objet de la demande

L'affaire concernait un duplex, dont un logement était loué et l'autre occupé par le locateur. Le locataire a interjeté appel, soutenant que le câblage, l'isolation et la serrure de la porte avant étaient inadéquats, de même que le stationnement. La Commission a examiné les questions soulevées par le locataire et a ensuite pris en considération les prétentions du locateur ainsi que les factures présentées à l'appui de ses dépenses. La Commission a évalué les avantages relatifs pour chaque logement compte tenu de la taille légèrement supérieure de celui du locateur. Certaines dépenses n'ont pas été admises comme dépenses d'immobilisations du fait qu'il s'agissait de biens meubles ne faisant pas partie intégrante des lieux. La Commission a fait observer qu'un avis d'augmentation de loyer valide faisait état d'une augmentation de 10 % tandis que la

demande subséquente d'augmentation de loyer visait une augmentation de 33 %. Ce dernier document n'avait pas été communiqué dans le respect du délai limite de 90 jours nécessaire à sa validité. Le locateur a été limité à sa demande d'augmentation initiale de 10 %.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du 38, rue Nassau, à Toronto
Appel nº C-0228-88, 10 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Constatation du fait que l'autre partie avait réellement été informée à temps de l'avis d'appel; ajout d'installations d'entreposage au logement invoqué à l'appui d'une augmentation de loyer; charges distinctes aux termes de l'article 97 de la Loi

Le locateur a interjeté appel, soutenant que le loyer payé par le locataire actuel avait été augmenté parce que le sous-sol faisait désormais partie du logement. Le locataire a pour sa part invoqué qu'il ne s'agissait de guère plus que d'installations d'entreposage. La Commission a examiné la preuve et a conclu que l'augmentation de loyer était invalide puisqu'elle survenait quelque 10 mois après la plus récente hausse, en contravention de l'article 70 de la Loi; que, en outre, le sous-sol pouvait être considéré comme une installation pouvant être assujettie à des charges distinctes mais que, en l'occurrence, le bail n'y faisait pas référence et que le locataire n'avait convenu de l'ajout en cause ni par modification écrite du bail ni autrement.

L'arrêté du ministre a été modifié et la période de remboursement prorogée.

Affaire du 15, av. Erskine, à Toronto
Appel nº C-0083, 15 août 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Changement dans les normes d'entretien et de réparation; "valeur raisonnable" attribuable au changement dans les normes d'entretien; valeur des questionnaires; commentaires sur un recours

Quarante locataires ont fait appel d'un arrêté du ministre visant une révision pour tout l'immeuble. La Commission a convoqué les autres locataires à titre de parties. L'appel était fondé sur des questions de réparation et d'entretien de

l'ensemble d'habitation. Les locataires ont rempli un questionnaire et ont témoigné sur l'état de l'immeuble.

La Commission a conclu que les normes d'entretien et de réparation s'étaient détériorées et a réduit de 5 % le montant total de l'augmentation de loyer par ailleurs autorisée (soit 36 104 $ moins 1 805 $). La Commission a recherché une réduction représentant une "valeur raisonnable" à attribuer au changement dans les normes d'entretien compte tenu de la perte de jouissance par les locataires des services et installations communes auxquels ils ont droit en vertu de conditions de location raisonnables.

Le questionnaire rempli par les locataires a été jugé peu utile, et la Commission a essentiellement fondé sa décision sur les témoignages recueillis.

Les autres coûts calculés par le ministre n'ont pas été modifiés.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire des logements n^{os} 101, 107, 108, 202, 203, 205, 206, 207, 303 et 305 du 150, rue Chatham, à Blenheim
Appels n^{os} SW-0374-88, SW-0409-88, SW-0410-88, SW-0411-88, SW-0412-88, SW-0413- 88, SW-0414-88, SW-0415-88, SW-0416-88, SW-0417-88, 16 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Inoccupation du logement avant le 1er janvier 1976; date de calcul du remboursement; calcul du loyer de base; fixation du loyer réel

Le locateur en a appelé de l'arrêté du ministre en invoquant les motifs qu'il n'avait pas reçu d'avis d'appel et qu'on ne lui avait pas fourni l'occasion de se faire entendre. Le locateur a déclaré que sa demande de révision pour tout l'immeuble aurait dû être entendue en même temps que la demande de remboursement de loyer présentée par le locataire en cause et d'autres locataires de l'ensemble d'habitation. La locateur a aussi fait valoir que le logement en cause n'avait pas été occupé à titre de logement locatif avant 1976 et que les calculs du loyer permis étaient erronés du fait qu'ils prenaient le 1er février 1976 comme point de départ.

Le comité d'appel de la Commission a estimé que le logement locatif avait été exempté avant le 1er août 1985 parce qu'aucun logement locatif de l'ensemble d'habitation n'avait été occupé à ce titre avant le 1er janvier 1976. Le loyer exigé au 1er août 1985 a été considéré comme le loyer de base et le logement a fait l'objet d'une révision de loyer à partir de cette date.

Le loyer permis et le loyer maximal ont été recalculés pour la période où le locataire a occupé le logement entre le 1er août 1985 et le 31 octobre 1987, première date d'effet d'une demande en instance de révision pour tout l'immeuble.

L'arrêté du ministre avait autorisé des déductions de loyers futurs en vue de garantir le remboursement de l'excédent de loyer. Aussi, des rajustements ont été ordonnés entre le locateur et le locataire en conformité avec l'ordre de la Commission.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du 247, rue Brock, à Stayner
Appel nº C-0147-88, 19 août 1988

DEMANDE DÉPOSÉE AUX TERMES DU PARAGRAPHE 13(3) VISANT À DÉTERMINER S'IL S'AGIT D'UNE PREMIÈRE LOCATION

Le locateur soutient que la mise à la disposition des locataires d'un panneau donnant sur un grenier et d'une trappe donnant sur une galerie basse entraîne la création d'un nouveau logement aux termes de l'article 99 de la Loi

Le locateur a déposé une demande aux termes du paragraphe 13(3) de la Loi. Le locateur a affirmé qu'il devrait être en mesure de fixer les loyers comme s'il s'agissait de logements loués pour la première fois suivant l'article 99. Référence a été faite à l'alinéa 23(2)c) du règlement de l'Ontario 440/87. Le locateur a soutenu que s'il avait mis à la disposition des locataires un panneau leur permettant d'atteindre le grenier ainsi qu'une trappe leur permettant d'atteindre une galerie basse, il avait créé un nouveau logement. Le locateur visait une augmentation de loyer de 23 %. Plusieurs locataires ont témoigné de ce qu'aucun d'entre eux n'utiliserait le grenier ou les installations d'entreposage. La galerie basse a été décrite comme un local de quatre pieds de hauteur muni d'un plancher de terre battue. La Commission a examiné la définition de logement locatif aux termes de l'article 1 de la Loi. La Commission a aussi examiné l'article 23 du règlement de l'Ontario 440/87. Elle a conclu que la prétention du locateur concernant l'accès au grenier et à la galerie basse ne constituait une première location aux termes de l'article 99 de la Loi.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du logement nº 12 du 616, av. Chaucer, à Oshawa
Appel nº C-0005-88, 22 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT

Convocation d'autres parties à l'audience; audience commune; question de la perception réelle des loyers et des montants perçus

Le locateur a interjeté appel, soutenant que, pour ce qui concernait le logement en cause, les loyers présumément versés n'avaient pas été perçus. La Commission a examiné la preuve du locateur et a conclu que les locataires s'étaient vu créditer plus qu'ils n'avaient payé. Vu l'absence des locataires, qui ne pouvaient mettre en cause la preuve du locateur ni produire de nouveaux éléments de preuve, la Commission a conclu qu'aucun excédent de loyer n'était dû. Une audience commune a été tenue étant donné que le même ensemble d'habitation et le même locateur étaient en cause. Le locateur exerçait son activité sous une autre dénomination et un autre style, et l'enregistrement de l'instance a été modifié en conséquence.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du logement nº 13 du 616, av. Chaucer, à Oshawa
Appel nº C-0006-88, 22 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT

Convocation d'autres parties à l'audience; audience commune; question de la perception réelle des loyers et des montants perçus

Le locateur a interjeté appel, soutenant qu'il n'avait pas reçu les montants déclarés. Les calculs de la Commission ont établi que le loyer réellement payé ne dépassait pas le loyer permis, de sorte qu'aucun excédent de loyer n'était dû. Pour ce qui concerne la tenue d'une audience commune et la convocation d'autres parties, se reporter au sommaire relatif au logement numéro 12.

Affaire du logement n° 15B du 616, av. Chaucer, à Oshawa
Appel n° C-0007-88, 22 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Convocation d'autres parties à l'audience; audience commune; question de la perception réelle des loyers et des montants perçus; question de savoir si le loyer consiste dans une somme d'argent et la prise en charge de fonctions de concierge; ordre antérieur de la Commission de location résidentielle indiquant que le loyer consistait uniquement en une somme d'argent

Le locateur a interjeté appel, soutenant que le loyer du logement avait été réduit parce que le locataire d'alors faisait également office de concierge. Le locataire demandeur a reconnu la preuve du locateur. Après audition de la preuve des deux parties, la Commission a conclu que l'ordre antérieur de la Commission de location résidentielle ne faisait état que de la partie pécuniaire du loyer, à l'exclusion de tout service assuré. La Commission a par ailleurs estimé que l'augmentation de loyer exigée du locataire actuel était raisonnable compte tenu de la prise en charge de fonctions de concierge par le locataire précédent. Pour ce qui concerne la tenue d'une audience commune et la convocation d'autres parties, se reporter au sommaire relatif au logement numéro 12.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du logement n° 14 du 616, av. Chaucer, à Oshawa
Appel n° C-0008-88, 22 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Convocation d'autres parties à l'audience; audience commune; présence dans le logement de nouveaux locataires non prévus dans le bail

Le locateur a interjeté appel, soutenant qu'un second locataire vivait désormais dans le logement et que cela entraînait une augmentation de dépenses, et qu'il n'y avait pas eu d'entente visant à permettre à un autre locataire de résider dans le logement. La Commission a conclu qu'il ne s'agissait pas en l'occurrence d'un facteur pertinent dans les calculs de l'excédent de loyer. La Commission a fait ses propres calculs à ce sujet.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire de l'appartement nº 1 du 441, rue Algonquin, à North Bay
Appel nº N-0172-88, 22 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Absence du locataire à l'audience; tenue de l'audience par la Commission; charges distinctes visant le mobilier

Malgré l'absence du locataire, la Commission a tenu l'audience en s'appuyant sur la preuve déposée. Le locateur a fait état de charges distinctes de 15 $ pour des meubles demandés par le locataire. La Commission a jugé que ces charges ressortissaient à la définition de loyer et qu'elles n'étaient autorisées ni aux termes de la Loi ni en vertu de la Loi sur la location résidentielle. Un remboursement de loyer a été ordonné.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du logement nº 2 du 55, rue Beech, à Brampton
Appel nº C-0182-88, 22 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Le locateur met en cause le fait que le logement a commencé d'être occupé le 1er janvier 1976 ou après et prétend que les augmentations perçues étaient en conséquence légales; préoccupation au sujet du caractère adéquat de l'avis de résiliation

Le locateur a affirmé que logement n'avait pas été occupé à titre de logement locatif avant le 1er janvier 1976 et que les augmentations de loyer intervenues au cours de la période en cause étaient légales du fait que le logement n'était pas assujetti à la révision des loyers. Le locataire a fait la preuve qu'un locataire précédent avait vécu dans le logement de 1974 à 1979. La Commission est parvenu à la conclusion que le logement avait été loué avant le 1er janvier 1976. Le locateur a invoqué un défaut de l'avis de résiliation du locataire. La Commission a fait valoir que cette question relevait de la Loi sur la location immobilière et qu'elle n'avait pas la compétence d'en délibérer.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 52, Guildwood Walk, à London
Appel nº SW-0456-88, 23 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Accord entre le locateur et le locataire sur une augmentation de loyer; exclusion des frais du locateur dans le calcul d'un remboursement de loyer; approbation d'un remboursement par la Commission

Les locataires ont emménagé dans le logement et ont convenu de verser un certain loyer aux termes d'un bail signé. Par la suite, les locataires ont appris les antécédents du loyer et ont formulé une demande de remboursement de loyer. Le locateur a soutenu que le bail signé prouvait que les locataires avaient accepté l'augmentation de loyer. Le locateur a de plus soutenu que des dépenses engagées justifiaient l'augmentation du loyer. La Commission a conclu que la Loi prévalait sur toute convention ou renonciation contraire aux termes du paragraphe 2(1). La Commission a aussi indiqué que les frais du locateur pouvaient justifier une augmentation de loyer dans le cadre d'une demande de révision pour tout l'immeuble mais que ces coûts ne pouvaient être pris en considération dans le cadre d'une demande formulée en vertu de l'article 95.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 73, Dingwall Parkway, à Dryden
Appel nº N-0119-88, 23 août 1988

DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LOYER

Présentation d'une demande de remboursement de loyer par le locataire en vue de compenser la dernière augmentation de loyer de 100 $; l'administrateur chargé de la révision des loyers a conclu que, depuis 1976, les augmentations de loyer avaient fait l'objet d'ententes officieuses entre le locateur et le locataire et que le locateur n'avait pas fourni d'avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme; locataire non préoccupé par cette période antérieure; remboursement de loyer ordonné par l'administrateur, qui tenait compte de l'absence d'avis écrits; approbation des augmentations par la Commission malgré l'absence d'avis; la Commission a estimé que le locataire aurait dû contester l'avis d'augmentation dans les délais prescrits; la Commission n'a pas autorisé d'augmentations pour 1985-1986 pour défaut de communiquer un avis en bonne et due forme

Le locataire a formulé une demande mettant en cause la dernière augmentation de loyer de 100 $. À l'examen des faits pertinents à la location, l'administrateur était parvenu à la conclusion

que les parties avaient convenu d'augmentations annuelles depuis 1976 sans que le locateur n'envoie d'avis d'augmentation écrits. La Commission a conclu qu'avant l'entrée en vigueur de la **Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation**, les dispositions relatives à la communication d'avis étaient imprécises. La Commission a approuvé les augmentations de loyer malgré l'absence d'avis d'augmentation. Elle a approuvé le fait que le loyer réputé permis déterminé aux fins du paragraphe 95(3) correspondait au loyer de base maximal au 1er août 1985. La Commission a estimé que le locataire aurait pu contester les augmentations dans les délais prévus et qu'il ne pouvait le faire maintenant. La Commission n'a pas autorisé d'augmentations de loyer pour 1985 et 1986 en raison du défaut de communiquer un avis d'augmentation en bonne et due forme. La Commission a fait référence aux principes de fond du droit et d'équité aux termes de l'article 49 de la **Loi**. La Commission a indiqué que, en cas de conflit entre la loi et la justice aux termes de l'article 49, cette dernière prévaudrait.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement nº 3 du 993, av. Pierre, à Windsor
Appel nº SW-0340-88, 25 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Changement de logement par le locataire; entente visant une exemption de loyer en échange d'une promesse de quitter les lieux; prise en considération d'un avis d'augmentation de loyer; excédent de loyer précédemment versé au locataire à rembourser au locateur

Le locateur en a appelé d'un arrêté du ministre, soutenant que l'administrateur aurait dû conclure que le locataire n'avait pas payé le loyer de juin. Les loyers d'avril et de mai avaient été payés par voie de recours devant les tribunaux. Ceux de juillet et d'août avaient été payés. Les loyers de septembre, d'octobre et de novembre n'avaient pas été payés en vertu d'une entente selon laquelle le locataire devait quitter les lieux au 1er décembre en échange d'une exemption de trois mois de loyer.

La Commission a confirmé la justesse de vue de l'administrateur, qui avait jugé invalide l'entente entre le locateur et le locataire en vertu des paragraphes 2(1) et 6(2) de la **LRLH**. La Commission a corroboré la conclusion de l'administrateur concernant le loyer permis réel et a conclu à l'invalidité de l'avis d'augmentation de loyer donné au locataire lorsqu'il a déménagé de l'appartement numéro 2 à l'appartement numéro 3. La Commission a recalculé le loyer permis réel et a fixé l'excédent de loyer dû. Le loyer maximal de l'appartement numéro 3 a également été établi.

En remboursant le locataire, le locateur a payé en trop une somme de 246,30 $. À titre de condition de son ordre, la Commission a donc ordonné le remboursement de cette somme au locateur.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire du logement nº 507 du 8, promenade Park Vista, à Toronto
Appel nº C-0384-88, 26 août 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Prorogation de délai pour la communication d'un avis d'appel; contestation des dépenses d'immobilisations par le locataire pour le motif que le locateur a négligé d'apporter des améliorations au logement et à l'allée

Le locataire ayant fait appel n'a pas comparu mais le locateur, par l'intermédiaire de son représentant autorisé, était présent à l'audience, de même que plusieurs locataires concernés. La Commission a entendu l'appel. Le locateur a passé en revue ses dépenses d'immobilisations approuvées par les services de révision des loyers.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 2902, av. St. Clair est, à Toronto
Appel nº C-0139-88, 26 août 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Détermination des frais d'exploitation aux termes de l'article 77; ventilation des dépenses d'immobilisations; évaluation de la situation financière; loyer continuellement bas

Le locateur a soutenu que l'administrateur avait fait erreur en utilisant les coûts de l'année de base dans son actualisation réglementaire. Le locateur a fait valoir que les coûts annuels projetés sur lesquels reposaient les arrêtés ou ordres antérieurs devraient être utilisés comme base aux fins de la détermination des augmentations annuelles. La Commission a jugé qu'il était approprié de se servir des coûts de l'année de base de l'ordre précédent à des fins d'actualisation. Le locateur a invoqué une dépense d'immobilisations assimilable à une dépense d'immobilisations de la table 2. L'administrateur a rejeté la validité de la dépense d'immobilisations car elle concernait les aires communes et non un logement particulier. Le guide de

révision des loyers du ministère stipule qu'une dépense d'immobilisations de la table 2 doit spécifiquement porter sur un logement et non sur des installations communes. La Commission a exprimé son désaccord quant à ce concept et a exprimé l'avis que des travaux portant sur une aire commune pouvaient toucher un logement et, à ce titre, être assimilés à des dépenses d'immobilisations de la table 2. La prétention du locateur selon laquelle ses loyers étaient continuellement bas n'a pu être prise en considération du fait que l'article en cause n'a toujours pas été sanctionné. La Commission a conclu que, malgré un léger changement dans le traitement des frais, il n'y aurait pas d'incidence sur les loyers ordonnés par le ministre.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire de l'appartement nº 709 du 131, av. Beecroft, à North York
Appel nº C-0421-88, 29 août 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Appel du locateur relatif à un arrêté ayant pour objet un remboursement de loyer; absence des locataires à l'audience; la Commission décide de tenir l'audience; le locateur prétend que, en vertu de déclarations des locataires et d'une convention conclue avec ces derniers, il avait prolongé la location et reporté la vente de l'ensemble d'habitation; rejet de l'augmentation convenue et fixation du loyer maximal par la Commission; refus de la Commission d'ordonner le remboursement d'un excédent de loyer en raison du comportement des locataires

Le locateur a fait appel d'un arrêté visant un remboursement de loyer. Les locataires ne se sont pas présentés à l'audience. La Commission a résolu de tenir l'audience malgré leur absence. Le locateur a indiqué que les locataires souhaitaient prolonger leur occupation du logement du fait que le logement en copropriété qu'ils avaient acheté n'était pas encore livrable et qu'il leur serait difficile de se loger à court terme. Le locateur a également fait valoir qu'il avait raté deux occasions de vendre le logement en copropriété du fait qu'il était encore occupé par les locataires. Il a soutenu qu'il avait été vendu 15 000 $ de moins que l'offre précédente en raison d'une baisse du marché pendant les cinq mois du prolongation de la location. Les locataires avaient accepté une augmentation sensible de loyer pour une courte période. La Commission a établi un loyer maximal en excluant l'augmentation sensible de loyer. La Commission a en outre rejeté la compensation de l'excédent de loyer versé du fait que la prolongation du bail avait été demandée par les locataires et qu'ils avaient accepté sans

condition l'augmentation de loyer; en conséquence, leur prétention à une compensation pour versement d'un excédent de loyer a été jugée irrecevable.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement en sous-sol du 101, chemin Wharncliffe nord, à London
Appel nº SW-0439-88, 1er septembre 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Questions d'éviction, de dommages, de troubles, de harcèlements et d'inexécution des clauses du bail soulevées par le locateur; la Commission affirme ne pas avoir la compétence de prendre ces questions en considération du fait qu'elles relèvent de la Loi sur la location immobilière

Le locateur a soutenu que le locataire n'avait pas respecté le bail signé. Non seulement le locataire ne s'est pas acquitté des travaux convenus en vertu du bail mais il a aussi rompu les conditions du bail en fumant et en ayant chez lui des animaux familiers. Le locateur a invoqué des dommages aux biens de même que des troubles et du harcèlement. Le locateur a également fait état des coûts d'éviction. La Commission a fait observer que ces questions ressortissaient à la Loi sur la location immobilière et que la Commission n'avait pas la compétence de prendre ces questions en considération.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire du 15, promenade Brookbanks, à North York
Appel nº C-0108-88, 1er septembre 1988

APPEL D'UN ARRÊTÉ CONDITIONNEL POUR DÉPENSE D'IMMOBILISATIONS

Proposition du locateur d'engager une dépense d'immobilisations; obtention d'un arrêté aux termes de l'article 89 de la Loi; appel d'un locataire; absence du locataire à l'audience; la Commission conclut à l'insuffisance de la preuve et rejette l'appel

Le locateur s'est proposé d'entreprendre d'importants travaux relatifs à un stationnement extérieur. Aux termes de l'article 89 de la Loi, le locateur a déposé une demande en vue d'obtenir un arrêté conditionnel précisant la manière dont sa dépense serait traitée. Un locataire de l'ensemble d'habitation

a fait appel de cet arrêté. À l'audience initiale, le locataire avait désigné un représentant qui n'avait pas de preuve directe à l'appui de la position du locataire. L'audience a été ajournée, puis reconvoquée. Lors de la reprise de l'audience, personne n'a comparu pour le locataire. Comme aucune preuve ne lui avait été présentée, la Commission a estimé qu'elle n'avait pas la compétence d'entendre l'appel. La Commission a ordonné un rejet de l'appel.

Appel rejeté.

Affaire du 1917, boul. Saint-Laurent, à Ottawa
Appel nº E-0015-88, 1er septembre 1988

DEMANDE DE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Appel du locateur visant une révision pour tout l'immeuble; examen du loyer maximal courant des logements; prise en considération des frais de stationnement en tant que charges distinctes; examen des frais de financement; ordre de dépôt d'autres éléments de preuve; examen des changements dans les normes d'entretien et de réparation

Le locateur a déposé une demande de révision pour tout l'immeuble et a reçu un arrêté de l'administrateur. Le locateur a fait appel de l'arrêté en question. La Commission a procédé à un examen circonstancié des loyers maximaux courants et est parvenu à des conclusions relativement à certains logements en particulier et à l'ensemble d'habitation en général. La Commission a examiné les frais de financement de l'ensemble d'habitation en tenant compte du fait que les règlements stipulent que le calcul du financement s'appuie sur des paiements à teneur égale de capital et d'intérêts. La Commission a établi un constat relatif aux frais d'exploitation déposés à l'appui d'une perte financière. La Commission a ordonné le dépôt d'autres factures. La Commission a pris en considération la question du changement survenu dans les normes d'entretien et de réparation et a conclu que, même si elles étaient basses, les normes en question ne semblaient avoir été modifiées.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement n^{o} 201 du 11, rue Pinhey, à Ottawa
Appel n^{o} E-0260-88, 1er septembre 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Absence du locataire à l'audience; défaut du locateur de communiquer un avis d'appel au locataire; la Commission conclut à une prise de connaissance réelle de l'avis de la part du locataire; en l'absence du locataire, la Commission entend l'appel en s'appuyant sur la preuve littérale; le locateur invoque le loyer réduit du locataire précédent, péréquation des loyers; la Commission conclut à l'absence de preuve à l'appui d'un remboursement

Le locateur a fait appel d'une demande de remboursement de loyer. Le locataire ne s'est pas présenté à l'audience mais avait envoyé une lettre à la Commission la prévenant de son absence. Dans sa lettre, le locataire a demandé à la Commission de prendre en considération les documents versés au dossier de la preuve; la Commission a résolu d'entendre l'appel malgré l'absence du locataire et a pris en considération la preuve littérale déposée. Le locateur a déclaré qu'il n'avait pas communiqué d'avis d'appel; cependant la Commission a estimé que le locataire avait eu connaissance réelle de l'appel dans les délais prescrits par la **Loi**. Le locateur n'a pas remis en cause la preuve littérale déposée par le locataire. Le locateur a fait valoir que le locataire précédent payait un loyer réduit du fait qu'il effectuait des travaux d'entretien. Le locateur s'est vu fournir l'occasion de déposer une preuve à l'appui de cet argument après la tenue de l'audience. Le locateur a indiqué dans une lettre ultérieurement déposée qu'aucune preuve supplémentaire ne pouvait être produite sur cette question. La Commission a estimé qu'elle ne disposait pas de preuve à l'appui d'un loyer réduit. Le locateur a aussi présenté un argument en vue de la péréquation des loyers pour tout l'immeuble. La Commission a expliqué que cela était impossible dans le cadre d'une demande formulée en vertu de l'article 95.

L'arrêté du ministre a été confirmé.

Affaire des logements n^{os} 93, 95, 97 et 99, rue English, à Strathroy
Appel n^{o} SW-0168-88, 2 septembre 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Le locateur a souhaité déposer un nouvel élément de preuve dans le cadre d'un appel concernant des coûts déclarés dans un état des revenus et dépenses; le locateur a soutenu que l'alinéa 29(5)a) du règlement de l'Ontario 440/87 ne s'appliquait pas au propriétaire actuel

Lors de l'appel, le locateur a demandé à déposer un nouvel élément de preuve concernant une dépense d'immobilisations déclarée. La Commission a examiné cette preuve. La Commission a évalué à sept ans la durée de vie utile des aménagements paysagers. La Commission a reconnu au locateur 100 heures de travail à 14 $ l'heure. Le locateur a soutenu que l'alinéa 29(5)a) du règlement de l'Ontario 440/87 ne s'appliquait pas étant donné que la date d'effet initiale de l'hypothèque se situait en 1975, avant qu'il soit lui-même propriétaire. La Commission a réfuté l'interprétation de l'alinéa 29(5)a) par le locateur et a appliqué le traitement des coûts dont elle a fait état.

L'arrêté du ministre a été modifié.

Affaire du logement nº 103 du 6355, rue Edgar, à Windsor
Appel nº SW-0301-88, 2 septembre 1988

APPEL D'UNE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE

Appel du locataire d'un ordre de révision pour tout l'immeuble; appel du locataire concernant une évaluation des frais de stationnement; jugement de la Commission selon lequel le loyer inclut une place de stationnement mais que toute place supplémentaire devait être payée en sus

Le locataire a fait appel d'un ordre de révision pour tout l'immeuble en invoquant l'évaluation des charges pour le stationnement. Le locataire a invoqué que les dispositions initiales relatives à la location stipulaient qu'il était possible de garer deux voitures sans que des charges soient ajoutées au loyer de base. La Commission a examiné la preuve et les documents concernant la location en cause. La Commission est parvenue à la conclusion que le loyer de base comprenait les charges pour une place de stationnement et que le locataire devait payer des charges distinctes pour une place de stationnement supplémentaire.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.

Affaire de l'appartement nº 2 du 78, rue Cambridge, à Ottawa
Appel nº E-0155-88, 12 septembre 1988

APPEL D'UN REMBOURSEMENT DE LOYER

Imputation de coûts de services publics ventilés sur une base mensuelle au locataire; indépendance des augmentations de loyer du locateur par rapport aux augmentations illégales du locateur

précédent; le locateur prétend que les locataires ne devraient pas être autorisés à contester le loyer du fait qu'ils ont communiqué leurs observations au locateur actuel au moment de l'achat; le locateur soutient que les dépenses engagées justifient l'augmentation de loyer; la Commission rejette ces arguments et fixe un loyer maximal conditionnel aux dates de prise d'effet des augmentations

Le locateur a imputé au locataire des frais de services publics proportionnels. La Commission a jugé que, si cette façon de procéder entraînait une augmentation de loyer supérieure au taux légal, elle devait être autorisée par la Commission de location résidentielle (à ce moment-là). Le locateur a soutenu qu'il ne devait pas être lié par les augmentations de loyer illégales du locateur précédent. La Commission a réfuté cet argument et a établi le loyer maximal. Le locateur a fait valoir que les locataires ont estimé que le loyer était juste au moment de l'acquisition et qu'ils ne devraient pas en conséquence être admissibles à un remboursement de loyer. La Commission a conclu que les textes de loi régissant la révision des loyers étaient en vigueur non seulement pour protéger les locataires actuels mais aussi les futurs locataires. La Commission n'a pas tenu compte de l'argument du locateur concernant ses dépenses ni n'a autorisé une suspension de l'affaire afin de permettre au locateur de présenter une demande de révision pour tout l'immeuble en vue de justifier ces dépenses. La Commission a ordonné un loyer maximal conditionnel aux dates d'effet des augmentations de loyer du locateur.

L'arrêté du ministre a été rejeté et la Commission y a substitué son propre ordre.